

2013

Francois el bacha - Economiste

RAPPORT SECTEUR IMMOBILIER 2012

Index

Introduction

Une offre en Crise et Pourtant rien n'est fait.

La demande en Crise elle aussi

- Au niveau du segment résidentiel
- Un secteur locatif résidentiel en crise prolongée
- Au niveau du segment professionnel

L'État principal responsable de la Crise

Contact

Francois el Bacha

Pobox 2055 43a, Bld Clémenceau
Jounieh 67000 Strasbourg
Liban France

Tel Liban + 961 3 36 11 78
Tel France + 33 6 07 39 35 96
Courriel Francois@el-bacha.com



Mots-clés: BTP, rendement locatif, crise, Banque Centrale, permis de construire, location, transaction immobilière, achat immobilier neuf achat immobilier ancien, marché locatif, location résidentielle, location commerciale, fiscalité immobilière, SOLIDERE, bulle immobilière, spéculation



Une grave crise menace le Liban. Les autorités actuelles et passées, au lieu de diversifier nos secteurs économiques en lieu et place de réguler le secteur du BTP – qui représente directement 10% du PIB – en seront largement responsables à la vue des chiffres pourtant publiés dans de nombreux rapports économiques, notamment par des Banques, qui ne restent cependant que descriptifs au lieu de suggérer les solutions pratiques pour l'éviter. Cependant, la BDL a annoncé un plan de soutien de 1.46 milliards de dollars à destination des Banques, charge à elles de répercuter ensuite cet impact principalement sur la demande via des prêts à l'achat d'unités immobilières à taux réduit à 1% jusqu'à hauteur de 530 000 USD par prêt. On peut cependant douter d'une telle mesure qui ne serait effective qu'à partir de 2014, cette nouvelle mesure venant à soutenir la politique d'achat des ménages alors qu'en dépit de la très forte augmentation des dépôts bancaires depuis 2008, qui sont passés de 82,3 milliards de dollars en 2008 à 140.6 milliards de dollars en 2011, selon les chiffres fournis par le Ministère des Finances.

Ranking & Scores of the categories of the Real Estate Transparency Index 2012							
	Global Rank	Arab Rank	UMIC Rank	Lebanon Score	Global Average Score	Arab Average Score	UMIC Average Score
Investment Performance	62	8	14	4,14	3,52	4,2	4
Market Fundamentals	84	13	25	4,88	3,69	4,7	4,1
Listed Vehicules	38	3	7	2,25	2,83	3,3	3,4
Regulatory & Legal	74	9	19	3,49	2,65	3,5	3
Transaction Process	67	4	22	3,13	2,69	3,5	2,8

*Le classement du Liban par rapport aux autres pays et les scores par catégorie.
Publication Lebanon This Week de juin 2012. Banque Byblos*

Côté transparence dans les transactions immobilières, le Liban se maintient au 66ème rang mondial et 5ème rang au sein des pays arabes, derrière l'Arabie Saoudite, selon le rapport Jones Lanes La Salles, publié par le département de recherche de la Banque Byblos et prenant en considération 5 paramètres dont les régulations en place, et l'aspect légal qui est inexistant au Pays des Cèdres, ainsi que les outils de financement des achats de biens fonciers. Ce rapport note également que le boom immobilier des années précédentes a amené la Banque Centrale Libanaise à reconnaître la nécessité de mettre en place de telles structures. Nous pouvons cependant constater une nouvelle fois que les mots ne sont pas accompagnés par les actes.

**Une offre en Crise et Pourtant rien n'est fait.**

Selon les chiffres fournis par le Ministère des Finances, le taux de croissance des ventes immobilières a atteint 32% entre 2005 à 2010 pour ensuite se contracter de 6,7% en 2011. Cette tendance s'est confirmée avec une contraction des permis de construire de 7% en 2011, passant de 14 339 713 mètres carrés en 2009, à 17 608 003 mètres carrés en 2010 pour ne constituer que 5 219 512 mètres carrés en 2011. Le taux de croissance du secteur du BTP sera donc en chute drastique au cours des 2 à 3 prochaines années, le temps que les permis de construire se matérialisent en vente, ce qui laisse augurer d'une crise sérieuse à venir.

	2012		2011	YoY 2012/2011 % Δ	2010	YoY 2011/2010 %Δ
Livraison de ciment (000s Tons) ¹	Jan- June	2,587	2,662	-2.8%	2,587	2.9%
Superficie totale de permis de construire accordés (000 de m) ²	Jan- June	7,547	8,852	-14.7%	8,425	5.1%
Total du nombre de permis de construire accordés ²	Jan- June	7,685	9,620	-20.1%	8,040	19.7%
Valeur totale des transactions immobilières (Millions USD) ³	Jan- June	6,255	5,803	7.8%	7,106	-18.3%
Nombre total des transactions /Contrats ³	Jan- June	92,187	101,922	-9.6%	102,078	-0.2%
Nombre total des immeubles ³	Jan- June	141,333	142,644	-0.9%	144,087	-1.0%
Nombre total des transactions ³ immobilières	Jan- June	34,388	37,386	-8.0%	45,939	-18.6%

1 Banque du Liban (BdL)

2 Order of Architects and Engineers of Beirut and Tripoli

3 Real Estate Directorate at the MoF

*Les indicateurs clés du secteur de la construction et de l'immobilier. Juin 2012.
Ministère des Finances*

Les chiffres publiés par le Ministère des Finances pour la première moitié de 2012 confirment cette tendance à la contraction de l'offre, avec une contraction de la livraison de ciments (- 2,8%), de la superficie de construction permise (-14,7), du nombre total de permis délivrés (-20,1%) et du nombre de transactions (-9,6%), seule la valeur totale des ventes étant cependant en hausse à hauteur de +7,8%, les prix par mètre carré poursuivant leur déconnexion par rapport à la réalité de la demande. Ces chiffres constituent cependant une amélioration par rapport à la situation des 3 premiers mois de l'année 2012, mois au cours desquels, les baisses ont été plus importantes - livraison de ciment -4,2%, nombre total de permis délivrés -40,1% et nombre de transaction de vente -14,6%. A également eu lieu durant cette période une hausse du total de la valeur des biens vendus de 8%.

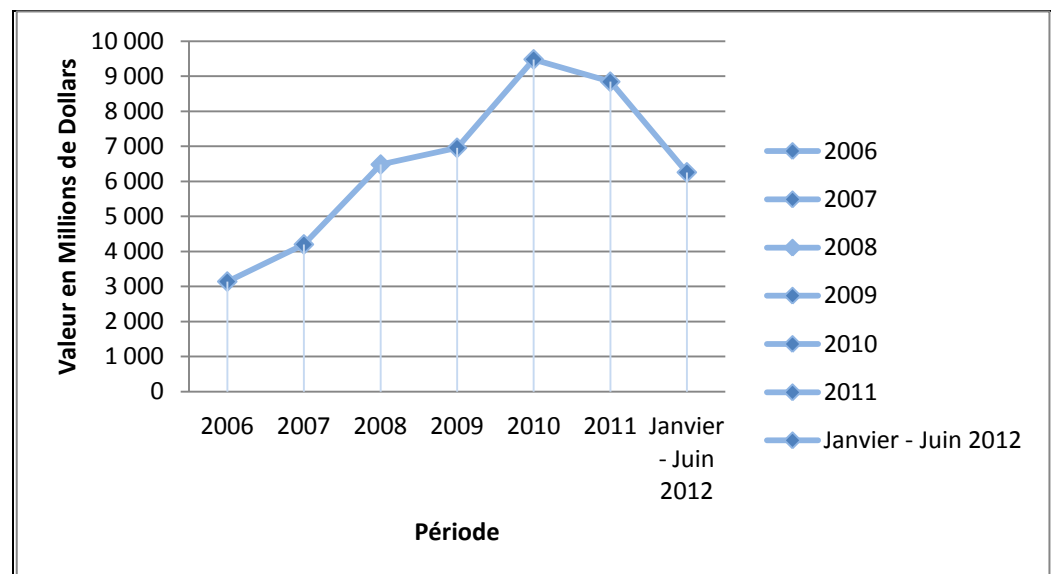


Selon l'ordre des ingénieurs de Beyrouth et de Tripoli, les permis de construire des 11 premiers mois de 2012 ont atteint 13 millions de mètres carrés contre 14,7 millions durant la période correspondante en 2011, soit une baisse de 11,7%. Une nette amélioration a été constatée en novembre 2012, avec une hausse de 5,8% et des permis de construire pour 1,1 millions de mètres carrés accordés. Toujours selon les mêmes sources, les livraisons de ciment ont atteint 4,9 millions de tonnes durant ces mêmes périodes soit une baisse de 3,2% mais ont augmenté de 45,5% en novembre 2012 par rapport en novembre 2011, laissant présager que les opérateurs du secteur ont anticipé la politique de relance économique et l'annonce par la BDL d'un plan de soutien au BTP matérialisé par le plan de relance via des prêts bancaires à taux réduit (1% au niveau de la BDL répercuté par les Banques Libanaises à 2,5%)

La demande en Crise elle aussi

Au niveau du segment résidentiel

Il s'agit d'un segment qui représente les deux tiers du marché.



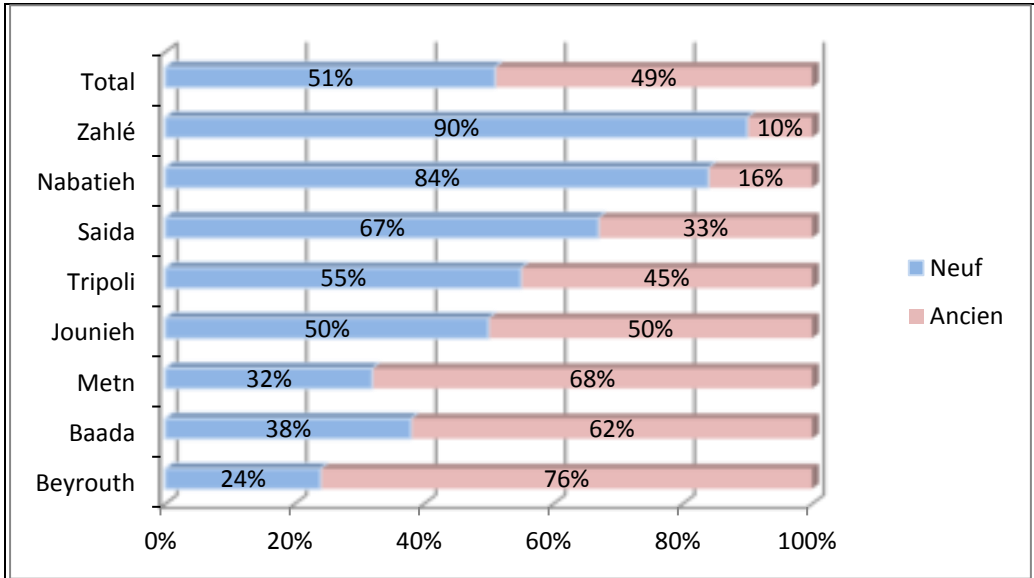
Evolution des transactions du secteur de l'immobilier. Source: Lebanon Real Estate Sector, juin 2012. Banque Audi.

Côté demande, une contraction similaire de 6,7% a été constatée en 2011 en terme d'unités vendues et de 11,9% en terme de valeur, ce qui indique que les prix des transactions commencent à se contracter eux-aussi, preuve d'une crise de la demande, due à l'inadéquation de l'offre par rapport à la demande et cela en raison de plusieurs facteurs, dont la hausse importante des prix du marché au cours des années précédentes - l'augmentation annuelle des prix a été de 11,9% entre 2005 à 2010 - et de l'inadéquation des types de logements proposés à la vente, comme en témoigne l'augmentation des prix et donc de la demande en hausse dans les régions limitrophes de la capitale libanaise comme à Baabda et en baisse à Beyrouth.



A Beyrouth, 24% des transactions immobilières concernent des unités neuves, à comparer à 2,2% d'achat d'unités neuves à Paris. Cette proportion implique la destruction de nombreux biens immobiliers parfois mêmes classés et pourtant devant être protégés par les autorités parce que représentatifs du Patrimoine local, comme la Maison Médawar à Badaro, maison d'enfance de l'écrivain libanais Amine Maalouf ou l'affaire du Port Phénicien de Minet el Hosn sacrifié par le Ministre de la Culture au profit du projet immobilier "Venus Real Estate", estimé à 500 millions de dollars

Les ressortissants des Emirats Arabes Unis seraient les premiers investisseurs au Liban, avec des transactions estimées à 49% du total des investissements effectués par des ressortissants étrangers. Cette situation a été confortée par l'adoption le 13 décembre 2000 de la loi 360 régissant l'achat par des ressortissants étrangers. Cette loi permet l'achat par ses derniers jusqu'à 5% de superficie par région libanaise et a abaissé les coûts d'enregistrement des transactions immobilières à 5,8% pour les acheteurs étrangers et locaux.



Vente de nouvelles unités VS anciennes unités. Source Lebanon Real Estate de juin 2012. Banque Audi

Pour rappel, la vente aux ressortissants étrangers - clientèle préférant la catégorie luxe - avait atteint jusqu'à 39,3% des surfaces acquises en 2005 pour le Haut Metn après le centre-ville de la capitale libanaise. Pour la capitale libanaise en général, la superficie détenue par des ressortissants étrangers n'atteignait que 2,4% en raison principalement d'une résilience à l'époque à la vente du neuf. Ainsi, seul 24% des unités vendues représentaient du neuf contre 76% pour de l'ancien, dont la clientèle des Pays Arabes ne pouvait s'en satisfaire, chiffres cependant à relativiser en raison du nombre de terrains disponibles à la construction dans la capitale par rapport aux terrains disponibles à la construction dans les autres régions libanaises.

Cette demande stimulait alors l'offre d'appartements qui présentaient des services visant une clientèle étrangère principalement des Pays Pétroliers et la déconnectait de la clientèle locale, préférant elle, des unités de logement de taille moyenne, voir de petite taille. Le phénomène de déconnexion par rapport au marché local s'est poursuivi dans les années suivantes vers le Kesrouan qui a connu une importante activité de construction, visant principalement cette même clientèle étrangère.

Côté ventes aux étrangers qui étaient les principaux soutiens à la vente faute de demande locale elle-même pénalisée par son pouvoir d'achat et par le coût des prêts bancaires pour l'achat de biens immobiliers, la contraction a été plus sérieuse en 2011, avec une diminution de 20,3% des ventes. Il y a eu cependant hausse de 7,7% des ventes aux ressortissants étrangers durant les premiers semestres 2012 en raison de la situation en Syrie, une partie des réfugiés syriens possédant un important pouvoir d'achat, préférant alors se réfugier à proximité immédiate de leur pays tout en restant en sécurité.

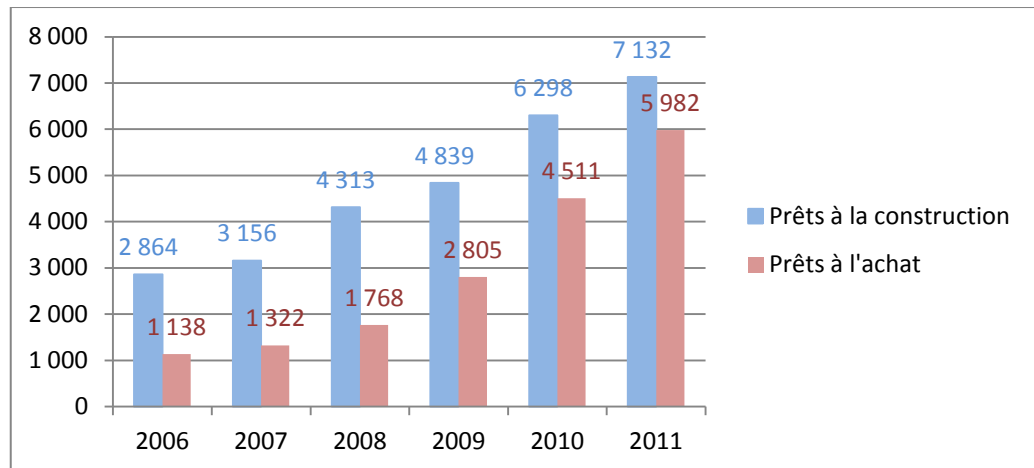


La "demande locale" peut être elle-même subdivisée en demande de personnes résidents au Liban à 60% et ressortissants libanais résidents à l'étranger à 40%. (Blom Investment Bank 2011). Ce phénomène démontre qu'une large partie des achats immobiliers est principalement motivé non pas par une demande interne de personnes résidant au Liban en raison de problèmes d'accès au financement mais est motivée par une demande externe de ressortissants étrangers d'une part et de la diaspora libanaise

Aujourd'hui, "la demande locale" est en hausse et représente 90% du marché, normalement portée par la croissance démographique estimée à 1,3% annuellement depuis une dizaine d'année et contribuant à un âge médian à 29 ans soit inférieur à celui des pays de l'OCDE. Elle est cependant pénalisée actuellement par la hausse des prix et également l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande locale notamment envers les jeunes couples s'installant. Les opérateurs du BTP tentent actuellement de redéfinir leurs offres, notamment à l'exemple du projet immobilier Sama Beirut à Ashrafieh, qui modifie actuellement ses unités de 500 mètres carrés proposés à la vente et qui n'ont pas pu trouver de clients en unités de 250 mètres carrés. Ils se heurtent cependant à des difficultés techniques et aux régulations locales, en n'ayant pas prévu à l'avance ce type de transformation mais également à des prix généralement hors d'atteinte pour les acheteurs locaux. Cette reconnaissance implicite de la problématique n'est, par conséquent, pas suffisante à relancer la demande faute de diminution des prix au mètre carré, caractérisés par leur inélasticité, contrairement aux autres pays, l'accès à des prêts meilleurs marchés ne pouvant constituer une solution à long terme, en raison de la situation géopolitique régionale et de la facilité de la population libanaise à émigrer face à ses difficultés.

La hausse des prix et l'offre inconsidérée de mise en place d'unités de logements à la vente ont été principalement motivé par l'important cashflow des banques libanaises depuis 2008 qui ont eu la nécessité d'investir dans le BTP malgré les difficultés prévisibles et cela en l'absence d'une politique de l'État Libanais à promouvoir d'autres secteurs d'activités, comme le tourisme, l'agriculture ou même les nouvelles technologies, faute d'infrastructures modernes ou de subventions à ces secteurs aujourd'hui critiques pour une intégration au sein de l'économie globale.

Pour rappel, les prêts bancaires accordés aux sociétés de BTP ont atteint 7 milliards de dollars en 2011 (11,35% du PIB) contre 2,8 milliards de dollars en 2006 (4% du PIB), alors que seulement 5,9 milliards USD ont été accordés en 2011 contre 1.1 milliards en 2006, chiffres qui démontrent la frilosité des établissements bancaires vis-à-vis des ménages libanais et qui expliquent aujourd'hui la nécessaire correction en leur faveur avec le prêt de 1.46 milliards de dollars de la part de la Banque Centrale en soutien à la demande. Ces chiffres sont à comparer avec les actifs totaux des banques qui atteignent désormais 148 milliards de Dollars.



Structure des prêts bancaires accordés au secteur immobilier en millions de dollars

L'accroissement des prêts à l'achat par rapport au PIB démontre également le nécessaire recours et donc la dépendance aujourd'hui aux prêts bancaires lors de l'achat de biens immobiliers, ce qui constitue un phénomène nouveau au Liban. Pour rappel, les prêts atteignaient seulement 1,138 milliards USD en 2006 par rapport à 2,864 milliards de dollars de prêts à la construction.

Une tendance au comblement de ce fossé entre sommes allouées par les banques aux prêts à la construction et aux prêts à l'achat révèle aujourd'hui certaines difficultés à l'achat, au nombre desquelles, on peut citer, l'importante hausse des prix du marché de l'immobilier (+ 32% entre 2005 à 2010) en l'absence d'une augmentation tout aussi importante du pouvoir d'achat. La politique actuelle de la BDL vise aujourd'hui à redynamiser ce marché, notamment en permettant l'accession à la propriété via un nouveau financement de 1,46 milliards de dollars à destination des banques libanaises à taux réduit de 1% qui sera répercuté à 2,5% par ses dernières à hauteur maximale de 580 000 USD de prêts à destination de l'achat de biens immobiliers par des bénéficiaires locaux.

Cependant, ces prêts seront insuffisants pour combler le fossé entre offre et demande d'autant plus qu'il s'agit aussi d'une réponse à la problématique actuelle de l'existence de plus de 3000 unités de logements sur le marché pour la capitale libanaise à elle seule. Basés sur le précédent de la crise immobilière de la fin des années 90, les prix de ces unités ne baissent cependant pas pour combler le fossé entre possibilité d'achat et prix, et sont restés malheureusement stables durant la dernière année, en raison d'une pénurie de terrains disponibles à la construction à Beyrouth même. Les prix sont donc maintenus par une anticipation des compagnies immobilières à une reprise de la hausse des prix basée "cette pénurie".

On peut estimer cette pénurie de terrains disponibles à la construction dans la capitale libanaise comme paradoxale puisque cette dernière dispose de 24% de ventes de biens immobiliers neufs soit un pourcentage supérieur à de nombreuses autres capitales également riches en patrimoine à l'exemple de Paris ou seulement 2,2% des transactions immobilières concernent des unités neuves.



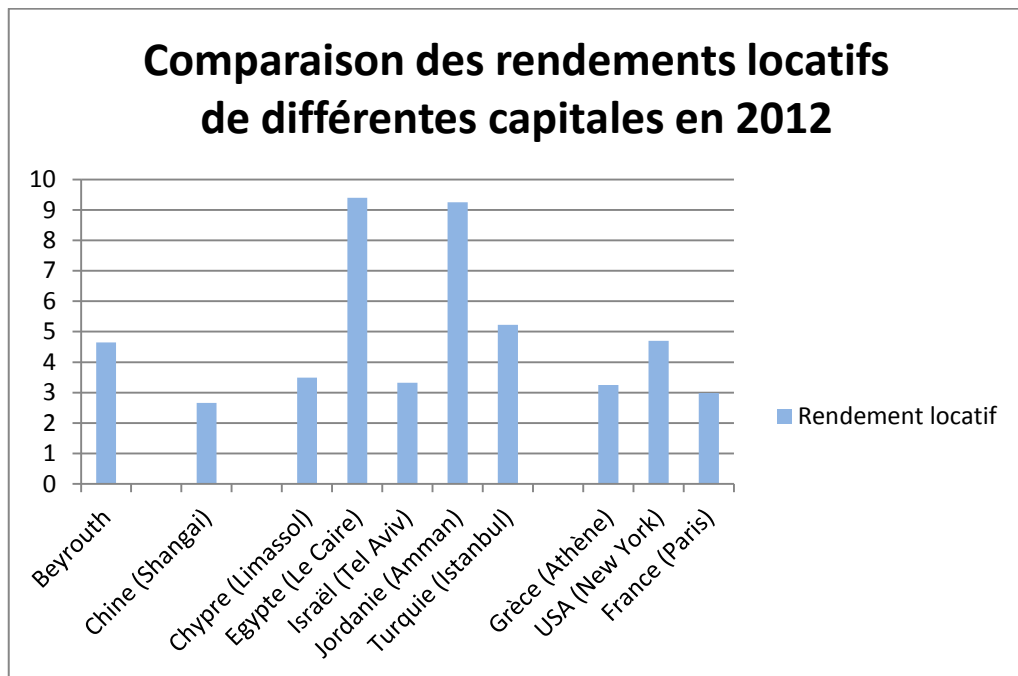
Un secteur locatif résidentiel en crise prolongée

Un marché résidentiel à 2 vitesses entre:

- "anciennes locations" dépendant de la loi pré-1992 et sujets à un montant de loyer bloqué généralement faible en raison de l'hyperinflation ayant touché le Liban dans les années 1980;
- et "nouvelles locations" dépendants de la loi post-1992, sujets à un montant de loyer renégociable tous les 3 ans.

Le rendement locatif des habitations louées a diminué et se situe désormais à 4,65% selon Global Property Guide contre une moyenne régionale de 6,57% et contre 11% en 2004. Cette diminution illustre une nouvelle fois la crise économique touchant le Liban et le manque d'un cadre matériel et juridique adapté aux évolutions actuelles du marché et est également à mettre sur le compte de l'augmentation importante du prix au mètre carré dans la capitale, prix qui est passé d'une moyenne de 4 200 USD en 2010 à 6 800 USD en 2011 pour le Centre-Ville de Beyrouth selon Global Property Guide. Il est attendu qu'il puisse s'améliorer de manière mécanique en 2012 en raison de la diminution des prix d'achat d'unités neuves.

Pour rappel, cette étude prend en compte la location d'un appartement récent de 120 mètres carrés et situé à proximité immédiate du Centre-ville de la capitale Libanaise et outre le Centre-Ville, les quartiers de d'Achrafieh, de Hamra, de Jnah, de Ramlet El Baida, de Ras Beirut et de Verdun. Cet index n'est donc pas recevable pour le cadre général de ce secteur en crise en raison de l'existence d'une loi obsolète pour les locations antérieures à 1992, non plus en compte dans son élaboration.



Rendement locatif en pourcentage par ville (Source: Global Property Guide 2012)



Cependant, le rendement locatif de 4,65% par an concernant les immeubles récents accompagné par un retour sur investissement de 22 ans, soit une période plus longue par rapport aux autres pays du Proche et Moyen-Orient. En dépit du fait que ce rendement soit supérieur à ceux pratiqués dans la zone Euro ou en Amérique du Nord, ce taux doit être comparé aux taux d'intérêt sur les dépôts en livres, actuellement estimés à 5,4%, et aux taux moyens pour des prêts estimés à 5,9% pour 50% à 85% de la valeur du bien et ceci sur une période moyenne de 20 à 30 ans. Cette situation ne permet donc pas aux investisseurs de stimuler actuellement le marché par l'achat de biens immobiliers via un financement personnel et encore moins via des prêts bancaires dans un but locatif.

Il est, cependant, à concevoir que la finalité de cette loi soit tout autre avec des mesures annexes de subvention de l'achat par les locataires de nouvelles unités à mettre sur le marché dans les prochaines années. Il s'agit d'une mesure appelé communément "lease to own" ou "louer pour acheter". Ce projet pourrait alors viser à redynamiser le secteur immobilier en permettant la vente à long terme des 3000 unités invendues.

Une nouvelle loi est cependant sous étude par les autorités libanaises afin de régulariser les différences entre locations pré-1992 et postérieures à 1992. Cette dernière stipule une libéralisation progressive des loyers pour les contrats existants avant 1992, officiellement afin de satisfaire les anciens propriétaires et les locataires via une subvention de l'état durant la période de transition de 6 ans.

Cette loi pourrait donc rétablir un roulement au sein du marché locatif, avec la mise sur le marché d'une partie des stocks immobiliers invendus et non l'objectif avoué de rattrapage des loyers. Le changement d'une partie des unités invendues à Beyrouth de la vente vers le marché locatif, pourrait en effet diminuer la valeur des loyers espérés par les anciens propriétaires en augmentant l'offre en terme aussi bien de quantitatif que de qualitatif.

Toujours est-il qu'il faille également constater le refus des sociétés immobilières à pénétrer ce marché en raison de l'attente à un retour sur investissement rapide face à un rendement locatif plus bas (4,65%) que le taux d'intérêts sur les dépôts en Livres Libanaises (5,4%) démontrant le caractère non rentable du secteur locatif résidentiel même pour les unités post-1992 sans même considérer celles pré-1992.

Face à cette problématique et en raison de la constitution d'un stock immobilier de 3000 unités invendues à Beyrouth même, la Banque Centrale Libanaise a proposé la mise en place de prêts subventionnés par l'institution publique à hauteur de 1,46 milliards de dollars, à taux réduits accordés aux particuliers par les banques privées à 2,5%, soit en deçà du rendement locatif ou des taux sur les dépôts en Livre Libanaise. Il faudra donc étudier l'évolution du marché à long terme et notamment considérer le retour sur le marché locatif d'un certain nombre d'unités sous un contrat de location post-1992

Cette évolution pourrait également amener à la constitution de sociétés immobilières spécialisées dans la mise sur le marché locatif avec des retours sur investissements à plus long terme au détriment des petits propriétaires qui ne pourront profiter de diminution de coûts d'échelles. Cette évolution du marché donc pourrait se faire encore une fois au détriment des anciens propriétaires qui ne trouveront plus de locataires aux prix qu'ils souhaitent obtenir à moyen et à long terme et qui seront dans l'obligation à faire appel à ces sociétés après toutefois une amélioration temporaire à court terme suite à l'adoption du projet de loi.



Au niveau du segment professionnel

Le segment professionnel est divisé en sous-segment commercial à destination de vente et sous-segment professionnel constitué de bureaux.

Parmi le segment commercial, se trouve la galerie commerciale ABC à Ashrafieh, considérée comme étant l'un des 45 emplacements les plus chers du Monde avec un loyer de 2000 USD par mètre carré annuellement.

Nous examinerons son développement dans les périodes à venir.

Le sous segment commercial

Le sous-segment commercial reste maintenu par une demande forte du secteur de la restauration notamment dans la capitale libanaise même. Cependant ce secteur d'activité est aujourd'hui menacé par la diminution de l'entrée de touristes venus du Golfe mais soutenue par la demande locale toutefois amoindrie, après une forte croissance concernant les années précédentes.

Le secteur des bureaux d'affaires

En terme général, peu de chiffres existent concernant ce secteur d'activité et sont donnés en réalité par des acteurs d'où conflit d'intérêt. Nous nous absentons donc de toute analyse de chiffres qui peuvent être à la base biaisés.

D'autres chiffres intéressants issus du "Annual Report":

Les profits généraux de SOLIDERE sont passés durant la période 2010-2011 de 195501369 USD à 158798372 USD soit une baisse de 18% sur une année.

La baisse des revenus issus de la vente de terrains qui passent de 337 millions de dollars en 2010 à 241 millions de dollars en 2010 est le principal facteur de la chute des profits et illustre non seulement la baisse du nombre de terrains disponibles à la vente mais également la chute des ventes au sein du marché immobilier pour les différentes raisons précédemment citées.

Cependant, il est intéressant de noter, selon le rapport Annuel 2011 de la société SOLIDERE qui est un des acteurs majeurs de ce secteur d'activité, on fait état d'une diminution de ses revenus liés à la vente de terrains à 241,7 millions de dollars en 2011 contre 337,2 millions de dollars en 2010, cette baisse étant à priori confirmée pour 2012 tout en ayant des taux d'occupations stables à 85% des locaux sur le marché. Ses analystes mettent cette baisse en rapport avec la situation géopolitique actuelle au Moyen-Orient. Une telle baisse ne peut être sans conséquence sur l'ensemble du secteur immobilier à caractère commercial et peut une nouvelle fois illustrer une baisse encore plus importante sur l'ensemble du Pays. Cette baisse est cependant et paradoxalement contredite par une augmentation de 20,9% des revenus locatifs qui passent de 41 249 180 USD en 2010 à 49 862 775 USD en 2011. Cela amène à peut-être considérer une restructuration du marché de l'achat devenu hors de prix et à l'absence de la clientèle étrangère vers la location, en raison de la diminution du pouvoir d'achat local et donc le choix des entreprises à diminuer leur exposition aux risques régionaux mais aussi à la diminution des coûts opératoires, ce qui va en ligne avec la stratégie de l'état mis en place dans la réforme des loyers. Il s'agirait donc de faciliter le retour sur investissement de locaux neufs mais qui ne trouvent pas d'acheteurs actuellement.



L'État principal responsable de la Crise

L'absence de régulation entre offre et demande dans ce secteur pourtant critique pour l'Économie Libanaise, est à mettre à la charge de l'État Libanais qui n'a pas su réguler offre et demande, en terme de valeur avec des prix souvent excessifs par rapport au pouvoir d'achat de la population locale, en terme d'offre elle-même, les unités sur le marché ne répondant pas à la demande de la population en terme de qualité ou de serve et en terme d'infrastructure ou de financement d'où un aspect avant tout spéculatif de ce marché en dépit de l'absence d'un marché locatif pourtant généralement porteur. L'absence aujourd'hui de ce marché locatif met en danger l'ensemble du secteur BTP en raison du manque d'alternatives face à un stock d'invendus immobiliers de 3000 unités sur le marché, menaçant donc les sociétés immobilières libanaises d'un manque de liquidité à court terme, ce que les autorités libanaises ont compris en proposant une réforme du marché locatif visant justement à permettre la mise en place de contrats de location avec option d'achat.

La politique économique Libanaise a toujours été faite en faveur des sociétés immobilières et au détriment de toute autre considération comme les acheteurs donc la demande, le plan d'urbanisme général et voir même le patrimoine historique comme l'illustrent les destructions du Port Phénicien de Minet el Hosn, de nombreuses maisons à caractère traditionnel dont celle de l'auteur libanais Amine Maalouf et les menaces pesant sur de nombreux autres dossiers.

La précédente hausse était largement imputable à la loi cadre 360 adoptée le 13 décembre 2000, relançant le secteur suite à la crise immobilière de 1997 à 2000 et qui est responsable aujourd'hui d'une hausse artificielle de l'offre via des incitations aux ressortissants étrangers à investir au Liban au détriment de la population locale. En effet, cette loi aboutissait à une diminution de la pression fiscale de 11% pour les acheteurs étrangers contre 1% aux ressortissants libanais et leur permettait d'acheter jusqu'à 10% de la superficie totale de la capitale libanaise contre 5% dans les autres régions, augmentant donc la pression immobilière sur Beyrouth, entraînant la destruction d'une partie du patrimoine urbain de la ville comme ceux précédemment nommés. Aujourd'hui, ce cycle de hausse est arrivé à sa fin, comme en témoigne le retrait des investisseurs principalement arabes et pèsera sans nul doute sur l'avenir de ce secteur.

La hausse des prix constaté au cours des précédentes années a été une hausse spéculative et non une hausse réelle, matérialisée par l'arrivée dans cette période de nouvelles unités commandées à l'époque, induisant par conséquent un risque de récession de ce secteur et un effet domino sur l'ensemble de la chaîne économique.

L'État en a été cependant conscient avec une proposition de loi visant à limiter l'aspect spéculatif via une taxe sur les gains de 4% avant 2009 et de 15% après 2009, période où la hausse des prix a été critique et à la réforme de la loi sur les loyers afin d'inciter à la mise sur le marché locatif des unités en excès.



Pour rappel, la précédente crise immobilière de la fin des années 90 n'a pas permis la diminution du prix au mètre carré, les promoteurs immobiliers préférant même la faillite que le paiement des frais occasionnés par la construction à leurs différents fournisseurs et aux Banques Libanaises. Cette politique s'était traduite par une crise durable entraînant le gouvernement d'alors à la politique de restriction budgétaire et avait ainsi écarté les scénarios de diminution du ratio dette/PIB en dehors des prévisions du plan Horizon 2000, provoquant une hausse jusqu'à 178% de la dette par rapport au PIB au milieu des années 2000. Ce ratio a cependant diminué depuis la moitié des années 2000 suite à l'importante hausse du PIB en raison de la croissance motivée par le secteur BTP et l'importante rentrée de Cashflow au sein des établissements bancaires libanais. Face aujourd'hui à une nouvelle crise d'ordre spéculatif, le Liban ne possède pas les mêmes armes en raison de l'importante dette publique contractée auprès des Banques principalement (78% des bons du trésors appartiennent à des établissements bancaires libanais) et une politique de relance économique par l'investissement structurel ne pourra donc se matérialiser sans taux d'inflation ou diminution drastique d'un pouvoir d'achat de la population locale, déjà largement entamée par les crises précédentes et cela alors que le Pays des Cèdres entre dans une période électorale et subit les menaces de la situation géopolitique régionale.

Pour aborder d'un angle plus général la responsabilité de l'État, il a été incapable de diversifier l'économie libanaise vers d'autres secteurs d'activité et se retrouve aujourd'hui dans la situation paradoxale de devoir simuler l'offre en présence d'un stock immobilier invendu important (3000 unités pour Beyrouth), inadaptée par rapport au marché local et une demande par conséquent qui ne répond pas à ces offres pour les mêmes raisons et en l'absence de financement important à cet égard. L'État est également coincé par des finances publiques exsangues qui ne peuvent mettre en place des mécanismes incitatifs à l'achat et ne pouvant limiter également l'aspect spéculatif qu'a connu ce secteur durant les précédentes années, et les mesures proposées comme le prêt de 1,46 milliards USD par la Banque Centrale Libanaise et fiscales comme la proposition de loi visant à limiter l'aspect spéculatif ne pourront probablement pas limiter la crise en raison du caractère tardif de leurs applications respectives.

L'impossibilité des autorités à reconnaître les difficultés et les risques actuels pour ce secteur clé de l'économie libanaise est liée en partie en raison d'une certaine proximité entre propriétaires de sociétés de BTP et politiciens, illustrée notamment dans la problématique des maisons patrimoniales ou des sites archéologiques détruits dans la capitale libanaise sous le couvert officiel de "*raisons économiques*", il ne faut pas toucher à ce secteur en le régulant au profit du long terme. Cependant, les autorités actuelles écartant la possibilité d'une récession structurelle de ce secteur économique, estiment que la demande sera soutenue au cours des prochaines années via une politique de financement indirect et une subvention de la BDL. Cependant, il ne peut s'agir que d'une fuite en avant, en raison de l'importante dette de l'État et de la possibilité que ces prêts ne puissent être réellement remboursés aux Banques, ce secteur d'activité risquant à son tour d'en faire les frais comme les exemples des subprimes aux USA ou - plus proche de nous - de la crise immobilière à Dubaï le prouvent. Il sera donc judicieux d'examiner plus attentivement l'évolution des Bad Performing Loans au cours des 2 prochaines années pour constater si ce scénario aura malheureusement lieu.