

# الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية  
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

م. ٢٥

مجلس الإنماء والأعمار
إدارة البرامج
تاريخ الورد ٨٦/٩/٤
الرقم ٧٠١٥٩

دراسة لوضع الخطوط العريضة

لسياسة سكنية في لبنان

تقرير موجز عن سير الأعمال

١٩٨٦ / ٤ / ٣

مجلس الإنماء والأعمار

لائحة بالانشطات التي قامت بها الشركة حتى تاريخ هذا التقرير

النتيجة	النشاط
١- وضع لائحة وترقيم المستندات المفيدة وتلخيصها ( أنظر ملحق رقم ١ )	١- تجميع ودرس الاقتراحات والدراسات الموجودة لدى مجلس الانماء والاعمار واستخلاص ما ينفع منها .
	٢- عقد سلسلة اجتماعات: -----
٢-١ أنظر ملحق رقم ٢	١-٢ اجتماع عمل مع مسؤولي دائرة البرامج السادة : الفرن، دو كليرك وفياض
٢-٢ أنظر ملحق رقم ٣	٢-٢ رئيس مجلس ادارة بنك الإسكان
٣-٢ انظر ملحق رقم ٤	٣-٢ مساعدة دائرة البرامج في تنظيم طاولة مستديرة حول السياسة الاسكانية وطرق تمويلها .
٤-٢ أنظر ملحق رقم ٥	٤-٢ عقد اجتماعات مع عدد من المقاولين والمختصين في الشؤون العمرارية والعقارية : • السيد توفيق صوايا - مهندس في شركة Constrapac • السيد رفول صباغة - مهندس، مدير شركة Patrimoine • السيد انطوان شمندي - مهندس معمار • السيد منير منصور - مقاول مستقل • السيد سمير بطرس - مقاول مستقل • السيد سعد شيبان - مهندس - شركة جورج غصوب للمقاولات • السيد سليمان الحداد - مدير شركة Semma العقارية • الأنسة كوليت أبي نادر - مهندسة • السادة : جيلبار ورجا دبس Young Home Project

النتيجة

النشاط

- |                    |  |
|--------------------|--|
| ٣- أنظر ملحق رقم ٦ | ٣- تحليل لأسعار البناء وتقدير نسب الاستيراد المتوقعة من خلال دراسة تفصيلية لأسعار كلفة أبنية من مواصفات متعددة . |
| ٤- أنظر ملحق رقم ٧ | ٤- اعداد تخمين لسنة ٨٥ حول الدخل اللبناني بناء على ما قدمه المجلس من معلومات في هذا المجال لسنة ١٩٨٣ .           |
| ٥- أنظر ملحق رقم ٨ | ٥- استخلاص أوجه التمويل الممكنة للانفاق الاسكاني .   |

DOCUMENTS APPARTENANT AUX ARCHIVES DU CDR ET CONSULTÉS PAR NECC

DOCUMENTS APPARTENANT AUX ARCHIVES DU CDR ET CONSULTÉS PAR NECC

INDEXE NECC	TITRE DU DOCUMENT	DATE	AUTEUR/ ORIGINE	CONTENU DU DOCUMENT	EVALUATION NECC
B1	- Notes de Mr. Henri Eddé	Juin 83	Henri Eddé	- Observations faites à la suite d'une réunion au CDR, au sujet de l'utilité des coefficients d'exploitation, des prêts à l'industrie du préfabriqué, de la politique foncière, des crédits aux locataires désirant acheter leur appartement, du rôle des banques commerciales, et de la main d'œuvre.	+ + +
B2	Notes de Mr. Karim Nahra	Août 84	Karim Nahra CDR	- Mémoire en vue d'une réunion avec Mr. Chamoun Ministre de l'Habitat et le conseil de direction du CDR concernant les prêts octroyés par le Ministère de l'Habitat aux déplacés et aux personnes dont le revenu est faible ou dont les logements ont été endommagés: . Le soutien de l'Etat à la Banque de l'Habitat. . Les prêts spéciaux aux coopératives afin d'aménager les terrains à construire.	+ +
B3	- Programme du CDR pour 1984	1984	CDR	- Liste des divers projets et leurs spécifications dans le domaine de l'Habitat.	+
B4	- En marge de la crise du logement, plaider pour une vraie politique locale.	1977	Selim Jahel	- Problèmes que pose la réglementation des lo-caux d'habitation et professionnels, suggestions pour résoudre ces problèmes.	+ +
B5	- Projets de logement urbain pour les ménages à faible revenu.	1983	Centre de Recherches pour le Développement international	- Résumé des principaux compte-rendus de recherches des travaux d'évaluation soutenus par le CRDI et la BIRD pour 4 des premiers projets financés par la BIRD sur le logement urbain pour les ménages à faible revenu.	+ +

DOCUMENTS APPARTENANT AUX ARCHIVES DU CDR ET CONSULTÉS PAR NECC

INDEXE NECC	TITRE DU DOCUMENT	DATE	AUTEUR/ ORIGINE	CONTENU DU DOCUMENT	EVALUATION NECC
C5	التمروض التي يستلزمها وضع السياسة السكانية موضع التنفيذ.		Dct. Selim Jahel Ministre de l'Habitat et des coopéra- tives.	- Les textes de loi et décrets-lois nécessaires à la mise en application de la politique de l'Habitat.  - Proposition pour une nouvelle loi sur les loyers et différentes suggestions à court et long terme pour diminuer les coûts de cons- truction et assurer les moyens de financement.	+ +
C6	السياسة الاسكانية.		CDR -	- Prise de conscience des besoins en matière d'Habitat, prise en charge de l'Etat de l'oc- trol de prêts aux ménages à revenu faible et modéré, définition des conditions des prêts. Assurer pendant 5 ans le financement du crédit par l'intermédiaire des bons du trésor, des provisions des banques commerciales etc afin d'atteindre un stade d'auto-financement à tra- vers le capital crée par le surplus des inté- rêts.	+ + +
C7	مشروع برنامج التمويل وقواعد التسليف	Nov. 83	CDR -	- Principales mesures adoptées par l'Etat en matière d'Habitat: - Identification des problèmes actuels et sug- gestions pour les résoudre.	+ +
C8	- Le problème de l'Habitat: Dossier Préliminaire	Juin 83	Direction des Etudes Economiques et des sta- tistiques- Banque du Liban.		

Excellent +++  
Très intéressant ++  
Intéressant +

DOCUMENTS APPARTENANT AUX ARCHIVES DU CDR ET CONSULTÉS PAR NECC

INDEXE NECC	TITRE DU DOCUMENT	DATE	AUTEUR/ ORIGINE	CONTENU DU DOCUMENT	EVALUATION NECC
D1	أطر العمل لبرنامج عاجل من أجل إعادة بناء وترميم الأبنية السكنية المتضررة من جراء الأحداث	Oct. 83	Ministère de l'Habitat	- Note au sujet des diverses législations et étapes introduites afin d'apporter une aide à la reconstruction des habitations endomma- gées par la guerre.	+
D2	محضر اجتماع حول اقتراح دار الهندسة لنظام الاستعادة من القروض المخصصة لترميم وإعادة بناء الوحدات السكنية المتضررة.	Sept. 83	. CDR . Dar-Al- Handassat	- Compte-rendu de la réunion entre Mr. B. Bat Ministre de l'Habitat et le conseil de direc- tion du CDR et des membres de Dar-al-Handassat concernant les prêts octroyés selon le décret 17/83 (20/77), les difficultés à appliquer les conditions d'octroi et l'hébergement des per- sonnes déplacées.	+
E1	- Etude de M. Joseph Sassine		Mr. Joseph Sassine-PDG Banque de l'Habitat	- Analyse de la situation de l'Habitat: défini- tion des problèmes, des objectifs à atteindre à court et long terme, des acquis et des moyens de financement.	++
F1	- Discussion paper for Pro- posed South Beirut Housing Development program.	Dec. 83	CDR/ Berger Nathan plan- ning adviso- ry group	- Le projet se déroule sous 2 aspects parallèles: • Une étude continue pour le développement du programme. • L'identification, la sélection et l'applica- tion des cas urgents. • Les responsables du projet, une équipe de consultants et l'agence pour le développe- ment de la Banlieue Sud seront responsables vis à vis du CDR.	++

Excellent +++  
Très intéressant ++  
Intéressant +

DOCUMENTS APPARTENANT AUX ARCHIVES DU CDR ET CONSULTÉS PAR NECC

INDEXE NECC	TITRE DU DOCUMENT	DATE	AUTEUR/ ORIGINE	CONTENU DU DOCUMENT	EVALUATION NECC
F2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implications of initiating Pilot Housing Projects in the Southern suburb.</li> <li>- The purpose and role of a physical planning office at the CDR.</li> <li>- Possible use of US aid Housing Guarantee Program in Lebanon.</li> <li>- Terms of Reference for a Land Market Study of Greater Beirut.</li> </ul>	Dec. 83	CDR / Berger Nathan Planning Advisory Group	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remarques générales sur le rôle du CDR dans le domaine de l'Habitat.</li> </ul>	+ +
F3	<p align="center">مشروع اسكاني في المنطقة الجنوبية للمدينة بيروت.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oger-Liban's Project for 4000 housing units in the southern suburb and CDR's role in this project.</li> </ul>	Oct. 83	OGER-LIBAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offre détaillée pour financer, construire et promouvoir un projet d'Habitat dans la banlieue sud.</li> <li>- Rappel du projet et éclaircissement sur les responsabilités de Oger-Liban d'une part et du CDR d'autre part.</li> </ul>	+ + +
		Dec. 83	Berger Nathan Planning Advisory Group.		+ + +

ملحق رقم ٢

محضر الاجتماع مع السادة : الفرن، دو كليرك وفياض



## RAPPORT DE REUNION

Date: Jeudi 13 Mars 1986 à 9:20 a.m.

Lieu: Bureaux du CDR - Jal-El-Dib

### Etaient Présents:

Messieurs Christian de Clercq, Michel Fayad et Bassam El-Frenn de la part du CDR.

Messieurs Roger Dib et Massoud Antoun de la part de NECG.

- Au cours de la réunion les points suivants furent discutés:
  - a- M. Dib commença par expliquer brièvement les étapes de l'étude en voie d'accomplissement, notamment les enquêtes menées pour délimiter le facteur "Importations" dans les coûts de constructions. Il présenta à cet effet une illustration graphique présentant la méthodologie de l'analyse.
  - b- M. El-Frenn indiqua que l'étude de NECG sur l'Habitat ne devra pas porter uniquement sur la région de Beyrouth.
  - c- Une fois l'élément "Importations" trouvé, il s'agirait de voir quel serait l'impact des différents niveaux de dépenses allouées à l'Habitat sur les taux de change, les taux d'intérêts et l'inflation.

Mr. Fayad exprima qu'à priori ces dépenses auront un effet direct minime alors que l'impact principal serait plutôt secondaire (indirect) engendré par un accroissement des dépenses sur les produits de consommation courante.

Il fut convenu alors de réunir des économistes pour élaborer un raisonnement simple mais solide. Plusieurs noms furent avancés dont Béchara Issa (INFI), Elie Yachouni (USJ), Georges Frayha (AUB), Marwan Skandar, Makram Sader, Samir Nasr, Naaman Khoury, Michel Fayad, Antoine Basil.

Il fut souhaité d'inviter M. Joseph Sassine à ces réunions de brainstorming et que ces réunions prennent place au siège de la Banque de l'Habitat sinon au CDR.

- M. Dib proposa plusieurs sources de financement notamment:
  - a- La BDL, à travers une partie de ses réserves.
  - b- Les banques commerciales, par la mobilisation de 1,5 % de leurs dépôts pour les programmes d'Habitat.
  - c- Des emprunts à Moyen Terme (4 à 5 ans) de la part du CDR ou de la Banque de l'Habitat.
  - d- Les companies d'Assurances détenant des primes à long terme par définition.
  - e- Le CNSS, à travers ses primes de retraite.

M. Dib insista sur la nécessité de se concerter au plus tôt avec le BDL sur les différents modes de financement et sur l'incitation du secteur privé notamment les banques commerciales à participer à ce financement et à accorder des crédits à l'Habitat.

A cet effet, M. El-Frenn arrangera une réunion entre NECG, M. Bouldoukian en la présence souhaitable du Dr. Bouraad du CDR.

- M. Dib ajouta que l'objectif de l'étude serait de trouver un programme exécutable dans les conditions actuelles et non de suggérer des solutions optimales à long terme, les besoins de l'Habitat étant devenus très imminents pour les ménages à revenus limités. Le programme qui sera suggéré par l'étude

devra orienter l'offre en matière d'Habitat à travers le financement bonifié c'est-à-dire à travers les crédits préférentiels octroyés en fonction du prix et de la surface des logements demandés.

- M. de Clercq précisa que le problème de l'Habitat est plutôt dans la définition d'une politique et des programmes par le CDR, le financement pourrait suivre à ce moment. Aujourd'hui le CDR n'a pas une politique Habitat.
- M. Fayad prendra en charge de fournir à NECG toute étude faite sur la distribution des salaires au Liban. Il fut précisé qu'une enquête à ce sujet fut accomplie auprès des ménages pour la région du Grand-Beyrouth.
- M. Dib demanda d'examiner les dossiers du CDR sur l'Habitat pour faire l'inventaire des propositions faites par le secteur privé pour l'Habitat. Sa demande fut approuvée et M. El-Frenn fournit les dossiers en fin de réunion.

La réunion fut clôturée à 11:30 a.m., suite à laquelle M. Dib et M. Antoun entamèrent la consultation des propositions sur l'Habitat reçues par le CDR.

ملحق رقم ٣

محضر الاجتماع مع السيد جوزف ساسين

رئيس مجلس ادارة بنك الاسكان

## Note de réunion

Entrevue avec : Mr. Joseph Sassine P.D.G. Banque de l'Habitat.

Présents : Mr. Nasri Nakhoul (Banque de l'Habitat)  
Mr. Roger Dib (NECG)  
Mlle Samia Jambart (NECG)

### But de l'entrevue:

S'informer sur l'évolution des actions entreprises par la Banque de l'Habitat dans le domaine du financement des projets pour l'Habitat depuis Août 1983.

### Sujets abordés durant l'entrevue:

#### 1. Le problème locatif

1.1 Nécessité de regrouper des juristes afin d'étudier l'amendement de la loi et de perséverer jusqu'à sa ratification.

Possibilité de s'inspirer du projet de Mr. F. Raphaël (J. Sassine)

- 1.2 Compléter l'équipe de juristes par des ingénieurs, des hommes d'affaire et des économistes, et suggérer au CDR de patronner une telle initiative. (R. Dib)
- 1.3 Agir en parallèle sur la création des moyens d'octroi du crédit acquéreur, tout en travaillant sur un nouveau projet de loi sur les loyers (J. Sassine).

## 2. Le problème du crédit acquéreur

- 2.1 Les besoins en matière de logement étaient de l'ordre de 26 000 par an en Août 1983 (R. Dib)
- 2.2 Pour des appartements de 100 m<sup>2</sup> à raison de L.L. 3000/m<sup>2</sup>, les besoins seraient de l'ordre de 8 milliards de L.L. par an pour ces 26 000 logements.  
Or la Banque de l'Habitat dispose de 70 à 80 millions L.L./an et finance uniquement 400 à 450 prêts car le plafond de chaque prêt est limité à 200 000 L.L. (J. Sassine).
- 2.3 Relever immédiatement le plafond du prêt de la Banque de l'Habitat de 200 000 L.L. à 300 000 L.L. (qui resteraient encore insuffisants) (J. Sassine).

## 3. Les objectifs de la Banque de l'Habitat (J Sassine).

- 3.1 Encourager la construction d'habitations à coût modéré:

La Banque de l'Habitat prendrait le rôle de promoteur en créant des projets modèles à des prix concurrentiels. Elle financerait ce projet en contractant des prêts auprès des Banques commerciales.

- 3.1.1. Définir les surfaces habitables cibles.
  - 3.1.2 Définir les spécifications de ces cibles  
(prix de vente etc...)
  - 3.1.3 Encourager les projets intégrés (habitations + écoles + centre commercial etc...)
  - 3.1.4 Définir le H.L.M. Libanais.
- 3.2 Limiter la subvention de l'état aux classes les plus démunies (i.e. revenu annuel 40 000L.L. quand le S.M.I.G = 26 400L.L.)
- 3.2.1 Créer un mécanisme de compensation interne au système de sorte que les intérêts payés par les hauts revenus puissent bonifier les intérêts payés par les économiquement faibles et de cette façon réduire le montant total de la subvention de l'état.
- 3.3 Assurer le crédit acquéreur
- 3.3.1 Les sources de financement (R. Dib)
    - a. La Banque du Liban à travers une partie de ses réserves.
    - b. Les banques commerciales, par la mobilisation de 1,5 % de leurs dépôts pour les programmes d'Habitat.
    - c. Les emprunts à moyen terme (4-5 ans) de la part du CDR ou de la Banque de l'Habitat.
    - d. Les compagnies d'assurance détenant des primes à long-terme par définition (la réserve mathématique est actuellement de 90 millionsL.L.)(J. Sassine).
    - e. La C.N.S.S., à travers ses primes de retraite.

### 3.3.2 Les subventions de l'Etat

- a. La Banque du Liban devrait accorder un crédit à la Banque de l'Habitat, car aujourd'hui les Banques commerciales ont des problèmes de liquidité majeurs. (R. Dib)
- b. L'état devrait: (J. Sassine)
  - Soutenir la Banque de l'Habitat sur une grande échelle afin de couvrir toutes les régions du Liban.
  - Garantir la Banque de l'Habitat pour s'endetter sur le marché au prix des bons du trésor, avec 8 ans de maturité:
  - Financer une bonification de l'intérêt pour un programme de 500 millions de L.L./an par exemple. Ceci coûterait à l'état au bout de 12 ans 30 millions de L.L. cumulés.
  - Consacrer un milliard de l'ex-subvention à l'énergie, à la Banque de l'Habitat à un taux bonifié.

### 3.3.3 Financer des bons jumelés de la sorte:

(J. Sassine)

50% par les réserves obligatoires rémunérés de 0% à 4%

50% par les dépôts des banques au taux du jour au taux moyen de 18%.

### 3.3.4 Obtenir des prêts des banques commerciales qui sont mieux disposées à financer la Banque de l'Habitat que le CDR car elles ne sont pas convaincues de l'intérêt économique des dépenses actuelles du CDR (J. Sassine).



### 3.3.6 L'épargne populaire

- Créer un carnet plan épargne logement qui financerait le "down-payment" du projet et assurerait une autonomie relative de la Banque de l'Habitat vis-à-vis de l'état en général.

Cette suggestion pourrait être testée sur les petits épargnants. (R. Dib)

- Les Bons du Trésor sont de sérieux concurrents à l'épargne logement (J. Sassine)

### 3.3.7 Taxer le patronnat par une augmentation de 1% de la charge salariale (J. Sassine).

### 3.3.8 Utiliser la caisse des dépôts et des consignations. A ce sujet des contacts ont été faits avec le ministère de la justice, mais cette caisse n'arrive pas à être trouvée (J. Sassine).

### 3.3.9 Etudier avec le législatif la modification de certains textes de loi concernant la Banque de l'Habitat. (J. Sassine).

NECG a reçu un jeu des diverses propositions d'amendement des lois concernant:

- a. Les prêts directs de la Banque du Liban.
- b. Les prêts via les banques commerciales.
- c. Les dépôts de la CNSS et des compagnies d'assurance .

(le texte de ces propositions est attaché à cette note de réunion).

التعديلات المقترحة فيما يخص قانون مصرف الاسكان

## التعهد بإتلاف المترجحة

### المادة التاسعة:

يمكن ان تبلغ قيمة سندات الدين التي يعدها المصرف عشرون مرة مقدار رأسماله.

يجاز للحكومة ان تكفل سندات الدين الصادرة عن مصرف الاسكان براسم تتخذ في مجلس الوزراء وتجود كالتالي بشكل دائم على الا يتعدى مجموع السندات المكفولة من الدولة مبلغ مليار ليرة لبنانية سنويا .

## النص الحالي

### المادة التاسعة:

يمكن ان تبلغ قيمة سندات الدين التي يعدها المصرف ستة اضعاف رأسماله ضمن شروط تحدده في نظامه الاساسي .

يجاز للحكومة ان تكفل سندات الدين براسم تتخذ في مجلس الوزراء لغاية مائة مليون ليرة لبنانية .

التعديدات المقترحة فيما يخص النظام الاساسي لمصرف الاسكان

## التمديدات المقترحة

المادة العاشرة - الفقرة الاولى : زيادة رأس المال وتخفيضه

يمكن زيادة رأس المال مرة او اكثر بقرار من الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الادارة ، وتتم هذه الزيادة باصدار اسهم جديدة مع علاوة اصدار او بدونها وذلك عن طريق دعوة جديدة للاكتتاب او عن طريق اضافة تؤخذ من الارباح المدورة او من الارباح المحولة الى الاموال الاحتياطية المتراصة لهذا الغرض وبوجه عام بكافة الطرق المسموح بها قانوناً وفقاً لما تقتضيه الجمعية العمومية وما تضعه من شروط على ان تساهم الدولة في تلك الزيادة بعشرين بالمائة من قيمتها والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي بثلاثين بالمائة منها .

## النسب الحال

المادة العاشرة - الفقرة الاولى : زيادة رأس المال وتخفيضه

يمكن زيادة رأس المال مرة او اكثر بقرار من الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الادارة ، وتتم هذه الزيادة باصدار اسهم جديدة مع علاوة اصدار او بدونها وذلك عن طريق دعوة جديدة للاكتتاب او عن طريق اضافة تؤخذ من الارباح المدورة او من الارباح المحولة الى الاموال الاحتياطية المتراصة لهذا الغرض وبوجه عام بكافة الطرق المسموح بها قانوناً وفقاً لما تقتضيه الجمعية العمومية وما تضعه من شروط على ان لا تقل مساهمة الدولة في تلك الزيادة عن عشرين بالمائة من قيمتها ومساهمة الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي عن ثلاثين بالمائة منها .

## التعديلات المقترحة

### المادة السادسة عشرة: الديون المترتبة على المصرف

يتوجب على مجلس الإدارة تحديد حجم الديون التي يلتزم بها المصرف ومواعيد تسديدها وشروطها مع الاحتفاظ دائما بمركز سيولة سليم .

ولا يجوز ان يتعدى مجموع الديون التي يلتزم بها المصرف ثلاثة اضعاف قيمة امواله الخاصة في اى وقت خلال السنتين الماليتين الاوليين لنشاطه وعشرين مرة قيمة هذه الاموال ابتداءً من السنة المالية السادسة ، ولا يجوز التذرع بذلك تجاه الغير .

ولا تنطبق القيود الواردة في الفقرة السابقة على الودائع لدى المصرف ولا على ديون المصرف تجاه الدولة .

## النسب الحالي

### المادة السادسة عشرة: الديون المترتبة على المصرف

يتوجب على مجلس الإدارة تحديد حجم الديون التي يلتزم بها المصرف ومواعيد تسديدها وشروطها مع الاحتفاظ دائما بمركز سيولة سليم .

ولا يجوز ان يتعدى مجموع الديون التي يلتزم بها المصرف ثلاثة اضعاف قيمة امواله الخاصة في اى وقت خلال السنتين الماليتين الاوليين لنشاطه وستة اضعافها ابتداءً من السنة المالية السادسة ، ولا يجوز التذرع بذلك تجاه الغير .

ولا تنطبق القيود الواردة بالفقرة السابقة على الودائع لدى المصرف .

## التعديلات المقترحة

### المادة السابعة عشرة : اصدار سندات الدين

يمكن للجمعية العمومية العادية ان تقرر اصدار سندات دين على ان يبقى مجموع الديون ما دون الحد المنصوص عليه في المسادة السادسة عشرة .

ولا تتعدى قيمة السندات المصدرة وغير المدفوعة و نسبي اى وقت كان عشرين مرة مقدار الرأسمال .

تطبق على سندات الدين احكام المواد ١٢٢ حتى ١٤٣ من قانون التجارة ولا تطبق احكام المادة ١٢٤ منه وتقبل الضمانات العقارية المنصوص عليها في القرار رقم ٨٧٧ ل ر . تاريخ ٢٦ ايار ١٩٣٣ لغاية ١٠ % من قيمتها .

يجب ان يسبق كل قرار باصدار سندات دين تقرير من مفوض المراقبة والمراقب المالي يبين فيه وضع الشركة الراهن والهدف من اصدار سندات الدين وما هي النتيجة المرتقبة للعملية .

## النس الحالي

### المادة السابعة عشرة : اصدار سندات الدين

يمكن للجمعية العادية ان تقرر اصدار سندات دين على ان يبقى مجموع الديون ما دون الحد المنصوص عليه في المسادة السادسة عشرة .

ولا تتعدى قيمة السندات المصدرة وغير المدفوعة و نسبي اى وقت كان سنة اضعاف الرأسمال .

تطبق على سندات الدين احكام المواد ١٢٢ حتى ١٤٣ من قانون التجارة ولا تطبق احكام المادة ١٢٤ منه وتقبل الضمانات العقارية المنصوص عليها في القرار رقم ٨٧٧ ل ر . تاريخ ٢٦ ايار ١٩٣٣ لغاية ١٠ % من قيمتها .

يجب ان يسبق كل قرار باصدار سندات دين تقرير من مفوض المراقبة والمراقب المالي يبين فيه وضع الشركة الراهن والهدف من اصدار سندات الدين وما هي النتيجة المرتقبة للعملية .

التعداد يـلـاـت المقترحة لـبـنا خـص مـنـظـمـة مـصـرف الـاسـكـان

---



## التعديلات المقترحة

### الباب الثالث : الفقرة ١ البند ج

تحدد نسب القاعدة بقرار من مجلس الإدارة كل ستة أشهر أو كل ستة بشكل يؤمن للمصرف نفقاته مع عائد مناسب على رأسماله على أن لا تزيد نسبة الفائدة أكثر من ٢ بالمئة عن كلفة موارد المصرف بما فيه نفقاته العامة .

تطبق نسبة القاعدة المقيدة على الشكل المبين أعلاه على المقترضين الذين لا

لا تتجاوز مساحة الوحدة السكنية التي يرغبون في شرائها مئة واربعمائة مترا مربعا

يدخل في احتساب مساحة الوحدة السكنية كل مساحة تدخل في عامل الاستثمار حسب أنظمة البناء والتنظيم المدني .

أما فيما يتعلق بالمقترضين الذين تتجاوز مساحة الوحدة السكنية التي يرغب في شرائها المساحة المحددة في الفقرة الثانية أعلاه ، يحق للمصرف ان يتقاضى منهم فائدة متحركة يحدد معدلها بقرار من مجلس الإدارة كل ستة أشهر أو كل سنة نسبة لمساحة الوحدة السكنية المرغوب في شرائها ولشمن شراء هذه الوحدة

ينشاء في المصرف صندوق مقاصة تودع فيه قيمة الفرق بين معدل الفائدة المتحركة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة أعلاه ومعدل الفائدة المقيدة المنصوص عليها في الفقرة الثانية اعلاه وتستعمل هذه القيمة لتخفيف كلفة موارد المصرف بحيث يتسنى لهذا الأخير تبعا لذلك ان يخفض معدل الفائدة المقيدة التي تفرض على المقترض المعين في الفقرة الثانية المذكورة .

## النص الحالي

### الباب الثالث : الفقرة ١ البند ج

تحدد نسب القاعدة بقرار من مجلس الإدارة كل ستة أشهر أو ستة بشكل يؤمن للمصرف نفقاته مع عائد مناسب على رأسماله على أن لا تزيد نسبة القاعدة أكثر من ١,٥ ٪ عن كلفة موارد المصرف .

التعهد بإتلاف المترجحة

الباب الثالث : الفقرة ١ البند د

يمكن ان يتقاضى المصرف اضافة للمصاريف الفعلية التي يتفهمها بدل ارتباط يحدد مقداره مجلس الادارة على ان يسرى هذا البند من يوم توقيع عقد القرض حتى استعمال المبالغ.

النسب الحالية

الباب الثالث : الفقرة ١ البند د

يمكن ان يتقاضى المصرف اضافة للمصاريف الفعلية التي يتفهمها و بدل ارتباط بواقع ٠٠٦ ٧٥ % بالسنة من يوم توقيع عقد القرض حتى استعمال المبالغ .

## التعديلات المقترحة

### الباب الرابع : الفقرة ٣

٣ - يجب ان لا تتعدى قيمة السندات المصدرة وغير المدنونة ه  
في اى وقت كان عشرين مرة مقدار اسما المعرف ، على ان لا  
تتجاوز مجموع ديون المصرف ، وما عدا الرائد مع لديه و ديونه تجاه  
الدولة ، عشرين مرة قيمة امواله الخاصة .

## النص الحالي

### الباب الرابع : الفقرة ٣

٣ - يجب ان لا تتعدى قيمة السندات المصدرة وغير المدنونة  
في اى وقت كان ستة اضعاف اسما المعرف، على ان لا تزيد  
مجموع الديون ، وما عدا الرائد ، التي يلتم بها المصرف  
بالنسبة لامواله الخاصة الحدون التالية :  
أ - خلال السنين المائتين الاوليين ثلاثة اضعافها .  
ب - خلال السنين الثالثة والرابعة خمسة اضعافها .  
ج - خلال السنة الخامسة وما بعدها ستة اضعافها .

التعديدات المقترحة فيما يخص تشريع هيئات الضمان

## التعهد بيلات المقترحة

قانون تنظيم هيئات الضمان

الموضوع موضع التنفيذ بالمرسوم رقم ١٨١٢ تاريخ ٤ ايار ١٩٦٨

المادة ٢٥ ، الفقرة الاولى ، البند ج

مع مراعاة احكام المادة الثالثة والستين من هذا القانون على هيئات

الضمان الخاضعة لهذا القانون ان توظف كامل الاحتياطي الفني المضمون

عنه في المادتين الثالثة والعشرين والرابعة والعشرين على الوجه التالي :

.....

ج - سندات حكومية لبنانية او مضمونة من قبل الحكومة اللبنانية وكذلك

سندات الدين التي يصدرها مصرف الاسكان بكافة الدولة .

المادة ٢٥ ، الفقرة الاخيرة

تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاقتصاد

الوطني النسب التي يمكن او يفرض توظيفها في كل ناحية من النواحي

المحددة في كل من البنود ( أ ) الى ( و ) على ان يفرق المرسوم في جميع

الحالات الواردة اعلاه بين العمليات المعقودة في لبنان وخارجه .

## النسب الحالي

قانون تنظيم هيئات الضمان

الموضوع موضع التنفيذ بالمرسوم رقم ١٨١٢ تاريخ ٤ ايار ١٩٦٨

المادة ٢٥ ، الفقرة الاولى ، البند ج

مع مراعاة احكام المادة الثالثة والستين من هذا القانون على هيئات

الضمان الخاضعة لهذا القانون ان توظف كامل الاحتياطي الفني المضمون

عنه في المادتين الثالثة والعشرين والرابعة والعشرين على الوجه التالي :

.....

ج - سندات حكومية لبنانية او مضمونة من قبل الحكومة اللبنانية .

المادة ٢٥ ، الفقرة الاخيرة

تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاقتصاد

الوطني النسب التي يمكن توظيفها في كل من البنود ( أ ) الى ( و ) على ان

يفرق المرسوم في جميع الحالات الواردة اعلاه بين العمليات المعقودة في

لبنان وخارجه .

نص مرسوم مقترح اصدااره

يفرض على هيئات الضمان العاملة في لبنان ان توظف في سندات الدين التي يصدرها مصرف الاسكان بكفالة الدولة نسبة من الاحتياطي الفني قدرها  
بالمئة فيما يتعلق بعملياتها في لبنان  
و بالمئة فيما يتعلق بعملياتها في الخارج .

التدريبات المقترحة فيما يخص تشريع الضمان الاجتماعي

## التمويلات المقترحة

قانون الضمان الاجتماعي

المادة ٦٤ ، البند ٢ ، الفقرة الثالثة

ان التوظيفات لاجال متوسطة او طويلة لا يمكن ان تتناول سوى :

أ - سندات الدولة

ب - القروض الممنوحة للمؤسسات او الهيئات العامة بكافة الدولة .

ج - الاموال غير المتقولة .

د - القروض الممنوحة بواسطة الصندوق مباشرة ، وعندما تكون الغاية منها

تأمين المساكن لفئات المضمونين لدى احد او جميع فروع الضمان

الاجتماعي و لموظفي القطاع العام ما عدا العسكريين و رجال قوى

الامن الداخلي و الامن العام ، وفقا للنظام و شروط توضع خصيصا

لهذه الغاية :

هـ - سندات الدين التي يديرها مصرف الاسكان بكافة الدولة على ان

التوظيفة ، في هذه السندات لا يمكن ان يقل عن بالمئة من مجموع

توظيفات الصندوق بتاريخ اصدار السندات المذكورة .

## النسب الحالي

قانون الضمان الاجتماعي

المادة ٦٤ ، البند ٢ ، الفقرة الثالثة

ان التوظيفات لاجال متوسطة او طويلة لا يمكن ان تتناول سوى :

أ - سندات الدولة

ب - القروض الممنوحة للمؤسسات او الهيئات العامة بكافة الدولة .

ج - الاموال غير المتقولة .

د - القروض الممنوحة بواسطة الصندوق مباشرة ، وعندما تكون الغاية منها

تأمين المساكن لفئات المضمونين لدى احد او جميع فروع الضمان

الاجتماعي و لموظفي القطاع العام ما عدا العسكريين و رجال قوى

الامن الداخلي و الامن العام ، وفقا للنظام و شروط توضع خصيصا

لهذه الغاية .



## التعديلات المقترحة

المرسوم رقم ١٢١٨٠ تاريخ ٢٤ اذار ١٩٦٩

انشاء لجنة مالية لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي

### المادة ٤ الفقرة ١

مع مراعاة احكام قانون الضمان الاجتماعي ، تكون مهمة اللجنة ، بضرورة رئيسية ، القيام بتوظيف اموال الصندوق لاجال قصيرة و متوسطة وطويلة وفقا لاحكام التالية :

١ - تضع اللجنة في كل سنة لائحة افضلية بالتوظيفات السنوية تحقيقها خلال السنة المقبلة و تعرضها على المجلس قبل اول تشرين الثاني لاتخاذ القرار اللازم بشأنها ، على ان نسبة التوظيف في سنوات الدين التي يديرها مصرف الاسكان بكافة الدولة لا يمكن ان تقل عن بالسنة من مجموع وتوظيفات الصندوق بتاريخ اصدار السندات المذكورة .

## النس الحالية

المرسوم رقم ١٢١٨٠ تاريخ ٢٤ اذار ١٩٦٩

انشاء لجنة مالية لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي

### المادة ٤ الفقرة ١

مع مراعاة احكام قانون الضمان الاجتماعي ، تكون مهمة اللجنة ، بضرورة رئيسية ، القيام بتوظيف اموال الصندوق لاجال قصيرة و متوسطة وطويلة وفقا لاحكام التالية :

١ - تضع اللجنة في كل سنة لائحة افضلية بالتوظيفات السنوية تحقيقها خلال السنة المقبلة و تعرضها على المجلس قبل اول تشرين الثاني لاتخاذ القرار اللازم بشأنها .

النصوص المقترحة فيما يخص المصارف

ندى قانون مقترح اصداره

يمكن للحكومة بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء ان تفرض على المصارف توظيف جزء من الودائع بالليرات اللبنانية لديها لا يتعدى واحد ونصف بالمئة من قيمة هذه الودائع في سندات الدين التي يصدرها مصرف الاسكان بكفالة الدولة .

## نص مرسوم مقترح اصداره

### المادة الاولى :

يلزم كل مصرف من المصارف العاملة في لبنان بتوظيف جزء من الودائع بالليرات اللبنانية لديه حده الاقصى واحد ونصف بالمئة من قيمة هذه الودائع في سندات الدين التي يصدرها مصرف الاسكان بكنالة الدولة .

### المادة الثانية :

تحتسب نسبة الواحد والنصف بالمئة المحددة في المادة الاولى اعلاه على اساس قيمة الودائع بالليرات اللبنانية المتوفرة لدى المصرف في نهاية الشهر الذي يسبق تاريخ اصدار سندات الدين .

ملحق رقم ٤

محضر اجتماع طاولة مستديرة حول السياسة

الاسكانية وطرق تمويلها

## NOTE DE REUNION

- Sujet: table ronde sur les moyens de financement dans le domaine de l'Habitat et l'impact sur les facteurs économiques
- Lieu = CDR Jal-El-Dib
- Date = Jeudi 20/03/86 16h - 19h15
- Presents:

Messrs: Christian de Clercq	CDR
Michel Fayad	CDR
Bassam El Frenn	CDR
Adel Khoury	Consultant au CDR
Nasri Nakhoul	Banque de l'Habitat
Samir Nasr	Etudes et Communications Economiques
Bechara Issa	INFIBANK - Professeur USJ
Elie Yachoui	Industrie Textile - Professeur USJ
Roger Dib	NECG
Samia Jambart	NECG

### PREAMBULE:

Le CDR est entrain de formuler sa politique générale pour l'Habitat. NECG l'assiste dans cette tâche.

Tous les secteurs majeurs, (Finance, promotion/construction Juridique,...) impliqués dans ce domaine seront consultés.

En vue de quoi un brainstorming a été organisé afin d'essayer de définir la meilleure alternative de financement d'un programme de construction et d'acquisition de logements, et leur impact sur l'inflation, le taux de change et les taux d'intérêt.

## CONSENSUS

- 1- Résoudre le problème de la location en amendant la loi sur les loyers pour créer un marché de location car seul les capitaux privés peuvent résoudre le problème de l'Habitat, le rôle du public étant limité.
- 2- Distinguer les moyens de financement du crédit acquéreur:
  - 2.1- Les acquéreurs dont le revenu est moyen:
    - 2.1.1- L'état serait la principale source de financement par la subvention des intérêts et non du capital, et ce par l'intermédiaire de la Banque de l'Habitat qui s'endetterait auprès des banques commerciales ou de la Banque Centrale directement.
    - 2.1.2- Participation d'une partie des fonds de la C.N.S.S. et des réserves des assurances dans le financement de l'Habitat.
  - 2.2- Les acquéreurs dont le revenu est faible:
    - 2.2.1- Créer des projets dont le coût/m<sup>2</sup> serait nettement inférieur (30 à 50% au moins) puisque le terrain serait donné par l'état.
    - 2.2.2- Imposer des spécifications pour ces projets.
    - 2.2.3- Garantir les promoteurs contre la non-vente des appartements.
- 3- L'état devrait uniquement fournir les fonds et ne pas être impliqué dans la construction ou la gestion.
- 4- L'inflation est un facteur inhérent à toute croissance économique. Un investissement dans le secteur de l'Habitat aura donc un effet inflationniste qui sera cependant minime si l'on compare les 1 ou 2 milliards L.L. à investir dans l'Habitat par rapport au déficit budgétaire actuel de l'Etat.

I- SITUATION A CE JOUR DES REALISATIONS DE L'ETAT DANS LE DOMAINE  
DE L'HABITAT:

I.1- Le CDR:  
- - - -

I.1.1- Créé en 1977 il remplace le Ministère Du Plan, d'où son rôle dans les problèmes de planification (A. Khoury).

I.1.2- Alors que le ministère du plan ne pouvait que suggérer des idées, le CDR a les moyens de financer sa politique (A. Khoury).

I.1.3- Si le CDR va financer la Banque de l'Habitat, il aura alors un droit de regard (NECG).

I.2- L'Etat en général:  
-----

I.2.1- Décret-loi 20/77 (Janvier 1977).

I.2.2- Banque de l'Habitat (1977)

I.2.3- Caisse autonome de l'Habitat (loi du 6/1980).

I.2.4- Décret loi 129: création d'un office public pour l'Habitat.

Le décret a été annulé.

Retour à la caisse autonome de l'Habitat.

I.2.5- Lois successives sur les loyers.

II- LES ACQUEREURS:

II.1- Les promoteurs ne travaillent plus que pour les acquéreurs dont les revenus sont élevés. Ils furent ceux dont les revenus sont faibles ou modérés (A. Khoury).

Même les banques ne sont disposées à octroyer des crédits qu'aux nantis. Donc même les nouvelles sources de financement provenant des réserves bancaires ne financeront pas les acquéreurs moins aisés. (N. Nakhoul). Du moins dans le cas d'une offre nombreuse, jusqu'à épuisement des clients aisés. (B. ISSA).



II.2- Les Acquéreurs à satisfaire à travers ce programme sont les ménages à faibles ou moyens revenus.

II.3- Le financement du crédit acquéreur devrait être différent selon la catégorie des revenus. (NECG).

### III- LE TYPE D'HABITATION:

III.1- Les projets devraient être édifiés dans un environnement agréable et être dotée d'une architecture conforme au mode de vie libanais; le Libanais devrait néanmoins accepter de vivre dans une plus petite superficie. Chaque unité devrait être conforme à des "standards of performance", (tels que l'isolation, l'étanchéité, la plomberie etc...). De plus chaque projet devrait accueillir un "mix" de classes sociales (A. Khoury).

III.2- Les villages devraient être réhabilités et une infrastructure socio-économique devrait être mise en place afin de décongestionner Beyrouth et ses environs. (C. de Clercq).

### IV- LES COÛTS:

IV.1- Le coût de la construction est fonction de 3 éléments:

- . Le coût du terrain.
- . Le coût de l'édification.
- . Le coût de l'entretien

(A. Khoury)

IV.2- Afin de diminuer le coût total il faudrait diminuer le le prix du terrain. Pour cela:

IV.2.1- Se diriger vers les zones où le terrain est moins cher que dans les zones urbaines, et ce en réglant le problème du transport.

A ce sujet, le CDR prépare des "Terms of Reference " pour s'adresser aux problèmes du transport à court terme (2-5 ans) (A. Khoury).

IV.2.2- Profiter de la loi de remembrement par zone pour obtenir des terrains et récupérer la plus-value acquise par une region où on a ouvert de nouvelles routes. (A. Khoury)

IV.2.3- Profiter de l'aide aux Municipalités. (B. ISSA).

IV.2.4- Utiliser les terrains qui appartiennent à l'état (NECG).

IV.3- Afin d'étudier la répercussion des différents niveaux d'investissement dans le secteur de l'Habitat, il faut délimiter le % des matières premières et de la main d'œuvre importées dans le coût total de la construction. (NECG)

IV.3.1- La banque Mondiale considère que 50% des coûts des gros travaux de génie civil sont importés. Pour le domaine de l'Habitat le % est plus faible (40 à 50%) (A. Khoury).

IV.3.2- L'ordre des ingénieurs considère que le % d'importations dans la construction est de 30 à 35% (B. El Frenn).

#### V- LOCATION:

Les Libanais demandeurs d'habitations ne sont pas tous acquéreurs à l'achat soit parcequ'ils n'ont pas les moyens, soit parcequ'ils ne veulent pas se fixer dans une région. (S. Nasr).

De plus les exigences économiques requièrent souvent une mobilité de la main d'œuvre, le recours à l'achat serait donc anti-économique (E. Yachoui)

Il est donc impératif de trouver une solution au problème du loyer.

الجمهورية اللبنانية  
كتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية  
مزمشاريع ودراسات القطاع العام

V.1- Le CDR et la banque de l'Habitat devraient patronner une nouvelle loi sur les loyers (NECG), celle-ci pourrait s'inspirer du projet de Mr. F. Raphaël (A. Khoury). Le CDR est par ailleurs conscient que toute politique de l'habitat doit tenir compte du problème des loyers. (A. Khoury).

V.2- Le % des squatters est faible par rapport aux locataires payants et donc un marché d'appartements à louer serait envisageable au cas où la loi est changée. (NECG)

V.3- Suggestions (S. Nasr):

V.3.1- Il faudrait libérer les nouveaux loyers à l'instar des loyers saisonniers et des centres balnéaires.

V.3.2- Renouveler automatiquement les anciens loyers pour une période de 6 ans, en réajustant le loyer progressivement sur les 6 ans par un facteur à définir.

V.3.3- Développer des mesures fiscales et financières pour encourager le secteur privé dans le domaine locatif.

En France la part des capitaux privés dans le financement du logement est passé de 35% en 1968 à 60% en 1973. (NECG / Rapport Français UNSFA sur le logement).

#### VI- LES MOYENS DE FINANCEMENT:

Les promoteurs peuvent contracter des prêts de construction à court terme auprès des Banques Commerciales. Il faudrait donc surtout se concentrer sur les moyens de financement du crédit acquéreur qui requiert des prêts à long terme. (NECG).

On distinguerait de plus les moyens de financement du crédit acquéreur selon le niveau de revenu, moyen ou faible (S. Nasr). De toute façon toute subvention liquide devrait être considérée à fond perdu. Or uniquement l'état peut supporter cela. Dans un environnement inflationniste, il vaut mieux dépenser en créant le moins d'argent possible. L'état devrait donc subventionner le taux d'intérêt et non le capital (B. Issa), d'autant plus qu'en subventionnant le capital il existe un risque de faillite pour l'état. (A. Khoury)

VI.1- Financement du crédit acquéreur à revenu moyen:

VI.1.1- Ressources bancaires:

a- La Banque du Liban:

- L'octroi d'un prêt à la banque de l'Habitat (cela signifierait peut être un changement du statut de la Banque du Liban). (NECG)
- La Banque du Liban devrait être prête à libérer ses réserves à condition de les investir dans des secteurs productifs (agriculture, habitat, industrie) et de ne pas les laisser oisifs, (Les réserves sont là pour éviter la spéculation et protéger la L.L.). (E. Yachoui)
- La Banque du Liban est prête à consacrer une partie du montant récupéré à la suite de la suspension de la subvention de l'énergie, au problème de l'Habitat (NECG - N. Nakhoul); ainsi ce serait une réallocation de subvention, solution moins inflationniste que l'octroi d'une nouvelle subvention.

b- La Banque de l'Habitat.

La Banque de l'Habitat est la seule banque qui, aujourd'hui est habilitée à octroyer des prêts à long terme. Ne pouvant satisfaire que 400 à 500 demandes de crédit par an (N. Nakhoul), différentes suggestions ont été faites afin de lui permettre d'élargir l'éventail des prêts.

- Le montant à rembourser devrait prendre en considération le facteur inflation. Il faudrait introduire un système de leasing indexé au coût de la vie (A. Khoury), les prêts étant accordés en fonction de la superficie ( $m^2$ ) et du prix de vente au  $m^2$  - (NECG)
- La banque de l'Habitat devrait partager le bénéfice de la vente d'un appartement faite avant l'expiration du terme du prêt (A. Khoury).
- La banque de l'Habitat devrait obtenir des crédits de la Banque du Liban et des banques commerciales et subventionner le taux d'intérêt par une caisse de compensation financée par l'état. (N. Nakhoul)
- Pour encourager les banques à lui octroyer des prêts, la Banque de l'Habitat devrait rémunérer ces prêts par un taux d'intérêt de 2 ou 3 points supérieur à celui des Bons du Trésor. L'état devrait supporter la différence des taux d'intérêt afin que le crédit ne soit pas trop cher au client ( B. Issa).

c- Contribution des Banques Commerciales:

- Le décret - loi 129 stipulait que 1,5% des réserves obligatoires des banques devraient être consacrées à l'Habitat. Ce décret-loi a été abrogé (NECG).
- Les Banques commerciales sont d'accord pour investir une partie de leur réserve obligatoire dans des projets (Habitat par exemple) car ceci leur serait rentable.

L'effet d'une telle action est aussi inflationniste que l'émission de monnaie, car elle injecte sur le marché de la liquidité (B. ISSA).

- Les Banques Commerciales devraient pouvoir fonctionner comme Banques universelles, c.à.d pouvoir détenir des portefeuilles crédit à moyen et long terme (E. Yachoui).

VI.1.2- La Contribution de l'épargne publique:

Suggérer un plan d'épargne logement plutôt qu'un compte épargne logement, car le premier cas implique un crédit à moyen et long terme et signifie donc l'emploi des ressources comme investissement et non pour la consommation. (E. Yachoui)

C'est une mesure anti-inflationniste puisqu'elle limite la consommation.

VI.1.3- Impôts et taxes:

- Taxer l'essence (S. Nasr) et en faire profiter le secteur routier, d'où amélioration du transport, décentralisation et indirectement solution au problème de l'Habitat (A. Khoury).
- Changer et imposer un coefficient d'exploitation plus élevé même si cela va à l'encontre d'une politique urbaine. Soit présenter une version améliorée de la loi Murr (S. Nasr).
- Taxer la plus-value immobilière (A. Khoury).
- Taxer les terrains non construits (B. El-Frenn).
- Eviter que ces taxes soient attribuées à d'autres projets que l'Habitation (B. Issa).

VI.1.4- La caisse des dépôts et consignations:

Des contacts ont été pris avec le Ministère de la Justice, mais cette caisse n'arrive pas à être trouvée - (NECG).

VI.1.5- Contribution de la C.N.S.S.:

- La Banque de l'Habitat pense que les lois devraient obliger la C.N.S.S. à engager une partie de ses fonds pour l'Habitat.

La Banque de l'Habitat a déjà suggéré des nouveaux textes de loi dans ce sens (S. Nasr / N. Nakhoul).

- Consacrer une grande partie de ses réserves non utilisées (25% des avoirs) pour l'habitat, non pas en achetant dans le capital de la banque de l'Habitat, mais en y déposant l'argent pour permettre aux adhérents de la C.N.S.S., intéressés, de profiter des crédits à un taux préférentiel. (S. Nasr).

VI.1.6- Contribution des sociétés d'Assurance:

- La Banque de l'Habitat suggère que les lois devraient obliger les assurances à investir une partie de leurs fonds dans l'Habitat. La Banque de l'Habitat a déjà suggéré de nouveaux textes de loi dans ce sens. (N. Nakhoul)
- Les sociétés d'assurance peuvent mobiliser une partie de la réserve mathématique dans l'Habitat (S. Nasr).
- Elles ne sont soumises à aucun contrôle fiscal - leur création est devenue l'évasion fiscale de plusieurs banques. Il faudrait donc leur imposer un impôt pour l'Habitat (S. Nasr).
- En Europe et aux U.S.A., les assurances sont les plus gros investisseurs de l'Habitat (NECG).

VI.2- Financement du crédit acquéreur des revenus faibles:

VI.2.1- La source de financement devrait être fixe et continue (S. Nasr):

- Soit par une taxe spéciale (sur la plus-value foncière des habitations secondaires par exemple).
- Soit par le budget: cette solution ne serait pas inflationniste si le financement provient d'une réallocation des subventions ou des dépenses gouvernementales.
- Soit par une aide extérieure qui garantirait les faibles revenus (taux d'intérêts préférentiels, longue durée de remboursement).



VI.2.2- Les aides extérieures:

- Un antécédent existe, la A.I.D. a garanti le prêt de 15 millions de \$ octroyé par des banques américaines. Le ministère de l'Habitat ( La caisse autonome de l'Habitat) en a profité.(A. Khoury).

Mais la plupart des aides extérieures existent surtout pour financer les équipements et non le secteur social. (C. de Clercq)

- Les prêts en devises étrangères sont-ils désirables? Oui, mais qui garantirait le risque des variations du taux de change? (S. Nasr).

VI.2.3- Les biens communautaires:

- Exemple des camps Yabrad et Charchabouk pour induire ce type de financement (A. Khoury).
- Il est difficile d'induire ce type de financement par législation de l'état, il faut que le CDR agisse en tant que catalyseur / initiateur. (NECG)

VI.2.4- Création de projets à coût réduit:

- Grâce aux terrains fournis par l'état (solution non inflationniste), le coût des projets serait sensiblement réduit.

Le secteur privé se chargerait de la construction et de la gestion selon certaines spécifications.

L'état se porterait garant contre la non-vente. (NECG).

- L'offre étant très alléchante, la demande sera très grande. Il faudrait trouver un critère pour sélectionner les acquéreurs (C. de Clercq), par exemple ceux qui seraient prêts à investir 10 ou 15% au démarrage du projet. (NECG)

VII- IMPACT SUR LA CONJONCTURE ECONOMIQUE D'UN PROGRAMME MASSIF  
DE CONSTRUCTION:

- VII.1- Il y aurait une activation par effet multiplicateur des autres industries telle que celles du préfabriqué. (B. ISSA).
- VII.2- Il y aurait peut-être importation de nouvelles technologies et affluence des capitaux libanais de l'étranger. (B. ISSA)
- VII.3- Vu la régionalisation, il y aurait un risque de "bottle-neck" au niveau de la main d'œuvre, mais ceci induirait un perfectionnement de la technologie. (B. ISSA)
- VII.4- Une injection de 1 ou 2 milliards L.L./an sur le marché pour l'Habitat est relativement faible par rapport à ce que l'état pompe aujourd'hui. Donc l'effet inflationniste ne serait pas très important, d'autant plus qu'une amélioration de la productivité pourrait en découler. (Yachoui, Issa, Nasr)

ملحق رقم ٥

نتائج الاجتماعات المعقودة مع عدد من المقاولين

والمختصين في الشؤون العمرارية والعقارية

RESUME GENERAL - PROMOTEURS

Résumé général des entretiens avec les promoteurs suivants:

- . Mr. Samir Boutros
- . Mr. Gilbert Debs
- . Mr. Sleiman Haddad
- . Mr. Mounir Mansour
- . Mr. Raffoul Sabbagha

LA SITUATION DU MARCHE:

- Les promoteurs qui visent le haut de gamme du marché de l'immobilier atteignent la clientèle qui est plus facilement prête à payer 4 millions de L.L. que 1 million.

Le souci de ces promoteurs est de pouvoir satisfaire les exigences des acquéreurs et de construire des unités qui leur plaisent et non pas de se préoccuper de la solvabilité de l'acquéreur.

Il est vrai que uniquement 2% du marché appartient à ce créneau.

- Les demandeurs d'habitations dites populaires sont loin d'être satisfaits; En 1986 au Liban on ne trouve pas d'appartements à moins de 3000 L.L. le m<sup>2</sup>. Si ces acquéreurs ont recours à un prêt de la Banque de l'Habitat qui octroie un plafond de 200000 L.L., ils devront se contenter d'habiter dans 66 m<sup>2</sup>.
- Le gros de la demande réclame un standing moyen avec les spécifications suivantes:
  - . 2 chambres à coucher, plus rarement trois.
  - . 1 salon - salle à manger.
  - . 2 salles de bain.

Les promoteurs construisent selon ces spécifications des appartements dont les superficie varie entre 130 et 240 m<sup>2</sup>. Ces appartements ne prévoient ni l'air conditionné, ni la loge du concierge, ni le parking souterrain.

Dernièrement, de jeunes promoteurs s'intéressent aux jeunes couples libanais, et prévoient des appartements de faible superficie (maximum 115 m<sup>2</sup>) mais fonctionnels. Le prix total de l'appartement peut être concurrentiel, non pas par son prix au m<sup>2</sup> (4000 L.L.) mais par sa petite surface.

Les acquéreurs de petites surfaces, pensent acheter plus grand quand ils auront plus de moyens.

Tous les promoteurs essayent d'amortir le prix du terrain, en exploitant soit les terrains en pente, soit " l'étage Murr ".

Un promoteur devrait posséder le prix du terrain et 1/3 du coût de la construction, et s'endetter du reste.

Ce cas de figure ne s'applique plus vu la spéculation financière qui se fait. Le promoteur préfère donc s'endetter à court terme en L.L., du maximum qu'il peut obtenir.

#### L'EFFET DE LA DEVALUATION DE LA L.L.:

La dévaluation de la L.L. a eu pour effet d'augmenter le prix de vente au m<sup>2</sup> de 25% à 30 % depuis un an.

Les acquéreurs du gros luxe, étant en principe détenteurs de \$, n'ont pas été gênés par cette hausse de l'immobilier. Par contre c'est l'acquéreur du moyen ou petit créneau, qui paye la différence de prix retransmise par le promoteur.

De plus se sont les spécifications de chaque créneau qui vont changer. Ainsi les promoteurs suppriment les stores, les parkings et remplacent le marbre par la céramique.

DIFFERENTES FORMES D'INTERVENTION DU SECTEUR PUBLIC ET PRIVE

Aujourd'hui, il manque 160000 unités d'habitation sur le territoire libanais. Une fois ce vide comblé, il y aura un besoin de 18 à 20000 unités par an. Pour induire l'effort de construction les promoteurs ont suggéré ce qui suit:

- 1- Amendement de la loi sur les loyers afin de libérer les loyers et encourager la construction pour la location et non la vente.
- 2- Modification des pourcentages d'exploitation. Ainsi la loi Murr, par la contribution de 1000 promoteurs, pourrait rapporter de l'ordre de 100 millions de L.L. par an à la Caisse Autonome de l'Habitat.
- 3- La Banque de l'Habitat devrait moduler les plafonds de leurs crédits pour les différentes régions.
- 4- Certains promoteurs réclament la subvention des prêts uniquement, alors que d'autres demandent une subvention des matériaux.

Tous sont d'accord pour que l'état n'intervienne pas dans l'exécution des travaux et sur la nécessité que l'entreprise doit être privée.

- 5- Si l'Etat viabilise des régions lointaines et pas chères, et assure les crédits en garantissant les paiements des acquéreurs, alors tous les promoteurs, même ceux qui travaillent sur les créneaux luxueux, se contenteraient d'un profit logique et construiraient même du populaire.
- 6- Certaines banques privées ont proposé d'allouer des crédits à leurs employés afin de leur permettre d'acquérir des appartements dans certains projets.

COUT DE DIFFERENTS PROJETS REALISES IL Y A MOINS D'UN AN OU EN COURS DE REALISATION

	1	2	3	4
- Segment du marché.	luxe	moyen	populaire(1)	populaire (2)
- Date de réalisation	85 - 86 Rabieh	Kornet EL- Chahwan	85 - 86 Dekwaneh/Sin- el-fil	85 - 86 Byakout
- Emplacement				
- Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	1000	900	592	1000
- Coefficients d'exploitation				
. Projection au sol - Utilisation totale	30% - 0.9	30% - 0.9	40% - 2.2	30% - 0.9
. Nombre d'étages	5 (2 en pente)	5 (2 en pente)	5	5 (2 en pente)
- Surface construite totale (m <sup>2</sup> ) (utilisable sans parties communes)	2000	1225	1346	1425
- Specifications: (càc, sdb, etc...)	4c. à c./2 salons/ A/C+chauffage+ abri, concierge+ parking.	3c. à c./1 salon 2 salles de bain	2 c. à c./1 salon 1 salle de bain	2c. à c/1 salon 1 salle de bain
- Coûts de constructions:				
. Prix de construction/m <sup>2</sup>	5000 ( + frais généraux)	2400	1500	1500
. Prix du terrain/m <sup>2</sup> construit utilisable	1250	882	1319	426
. Interêt/m <sup>2</sup> (23% sur 2/3 construction)	2000 (endettement total)	368	230	230
. Frais généraux/m <sup>2</sup>		150	100	100
. Profit/m <sup>2</sup> (25% de tous les coûts inté- rêt et terrain compris)	2500	950	790	564
- Prix de vente/m <sup>2</sup>				
. Aujourd'hui	10000 - 12500	4500 - 5000	3900	2820
. Il y a un an	8000 - 9000	3000	2000	1500
. Il y a 3 ans	3000 - 4000	2200 - 2300	1200	1000

ملحق رقم ٦

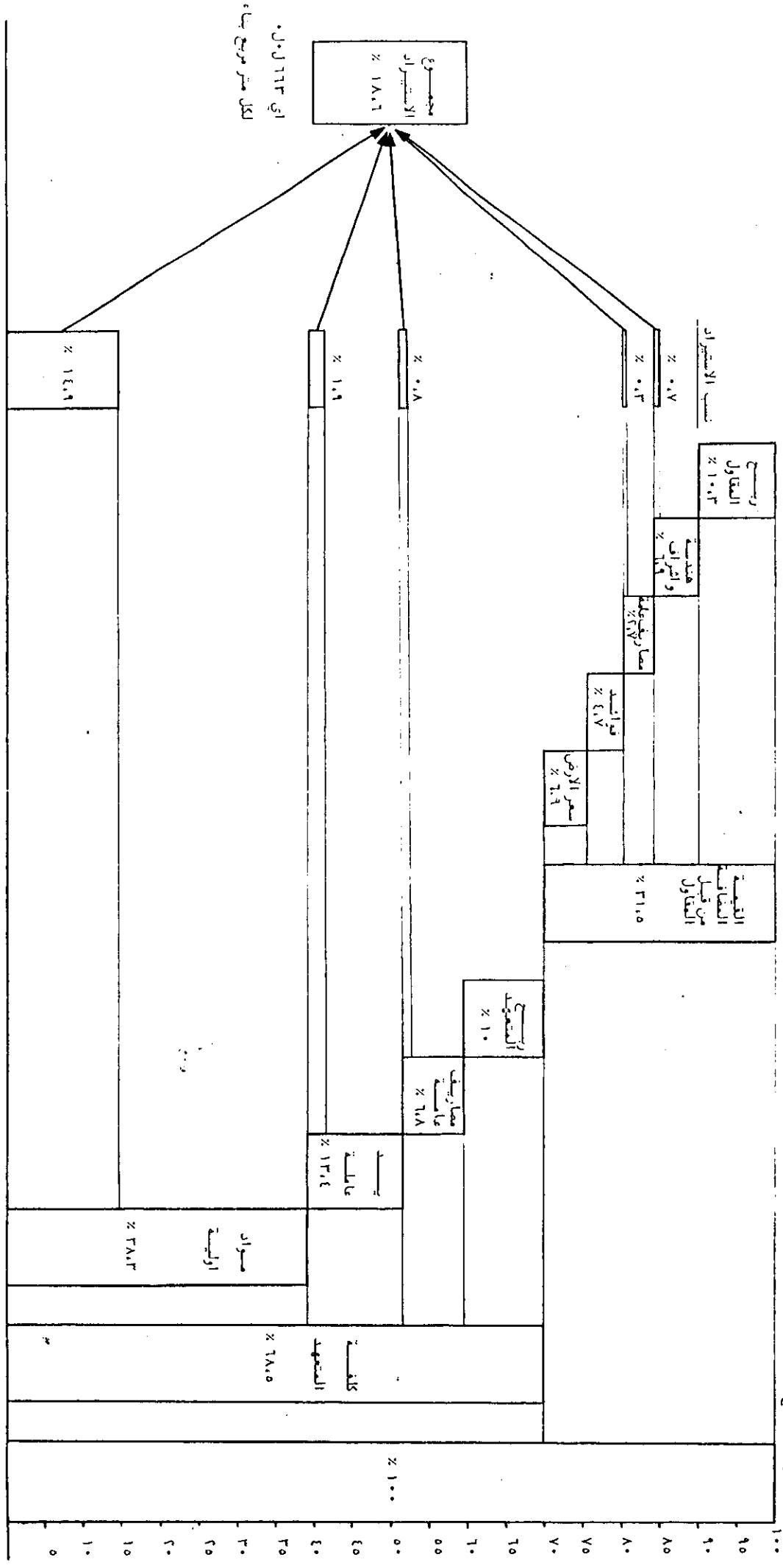
نتائج التحليل لأسعار البناء وتقدير نسب الاستيراد



بيانات الاستثمار في مشروع تربية الدواجن

تربية الدواجن - ملخص	
• مساحة المبنى : 100 م <sup>2</sup>	مواصفات البناء
• عدد الطيور في كل طابق : 4	
• عدد الطوابق : 8	
• مساحة الأرض : 342 م <sup>2</sup>	
• كلفة الأرض : 10000 م/م <sup>2</sup>	

متر المربع = 10000 م<sup>2</sup>



أي 113.1 لكل متر مربع بناء

ملحق رقم ٧

قيمة الرواتب والأجور في لبنان

من السنة ١٩٨٣ الى السنة ١٩٨٦

توزيع الرواتب والأجور (السف ل.ل.)

درجات الرواتب والأجور (السف ل.ل.)		محسوبة على أساس الزيادات السنوية المقررة من قبل الحكومة		نسبة ١٩٨٣ *		النسبة	نسبة مئوية لتوزيع
١٩٨٦	١٩٨٥	١٩٨٤	١٩٨٣	١٩٨٢	١٩٨١	المترجمة	السكان حسب رواتبهم
						%	%
٣٦,٤	١٧,٧	١٥	١٥	١٠	٤,٤	٤,٤	٤,٤
٣٣	٣٣,٦٤	١٧,٧	١٥	١٧,٩	٢٠	٢٠	١٥,٦
٥٥,٢٥	٣٩,٤٧	٣٠	٣٠	٢٩,٩	١٨	٤١,٧	٢١,٧
٨٠,٧	٥٥,٢٥	٤٩,١	٣٣	٤٤,٩	٣٠	٦٢,١	٢٠,٤
١١١,٥٧	٨٠,٧	٧٠,٥	٥٠	٦٤,٩	٤٥	٧٦,٧	١٤,٦
١٥٨	١٢٠,٤٣٥	١٠٢,٦	٧٠,٥	٩٤,٩	٦٥	٨٧,١	١٠,٤
٢١١	١٦٣,٤	١٤٠	١٠٣	١٢٩,٩	٩٥	٩٠,٥	٣,٤
- ٢١١	- ١٦٤	- ١٤٠	- ١٣٠	- ١٣٠	- ١٠٠	- ٩,٥	- ٩,٥

زيادة الرواتب والأجور وفقاً لفلاء المعيشة

١٩٨٦		١٩٨٥		١٩٨٤		ابتداء التنفيذ	
سنوي	شهري	سنوي	شهري	سنوي	شهري	المعطيات	
٢٦٤٠٠	٢٢٠٠	١٧٧٠٠	١٤٧٥	١٥٠٠٠	١٢٥٠	الحد الأدنى	
٤٨٠٠٠	% حتى ٢٠	٤٨٠٠٠	% حتى ٢٠	٣٦٠٠٠	٣٠٠٠	الزيادة المقررة	
٤٨٠٠٠	% فوق ٢٥	٤٨٠٠٠	% فوق ١٥	٣٦٠٠٠	٣٠٠٠	الزيادة الدنيا	
٩٠٠٠	٧٥٠	٣٣٠٠	٢٧٥	١٩٢٠	١٦٠	الزيادة القصى	
٣٤٨٠٠	٢٩٠٠	١٤٤٠٠	١٢٠٠	٩٠٠٠	٧٥٠		

ملحق رقم ٨

أوجه التمويل الممكنة للانفاق الاسكاني

## أوجه التمويل الممكنة

الغير مباشرة	المباشرة
<p>المدى المتوسط ( أكثر من سنتين )</p>	<p>المدى المتوسط (أكثر من سنتين)</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- ضريبة تحسين خاصة يدفعها أصحاب الأملاك المحتملة.</li><li>- ضريبة خاصة تفرض على الاستفادة من زيادة عامسل الاستثمار.</li><li>- ضريبة على الربح من بيع الأراضي.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- مخرجين محدود</li><li>- موازنة المجلس</li><li>- الدين الخارجي</li><li>- مشاريع مشتركة مع الأوقاف والبلديات</li><li>- دخول متوسط</li><li>- استئانة من قبل المجلس عن طريق البنوك التجارية.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- ضريبة على الأراضي الغير مباعة في بعض المناطق المخصصة للسكن.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- الصندوق الوطني للفنان الاجتماعي.</li><li>- شركات التأمين.</li></ul>

الجمهورية اللبنانية  
مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية  
مركز مشاريع ودراستات القطاع العام