

## Loi 70-14 relative aux OPCI

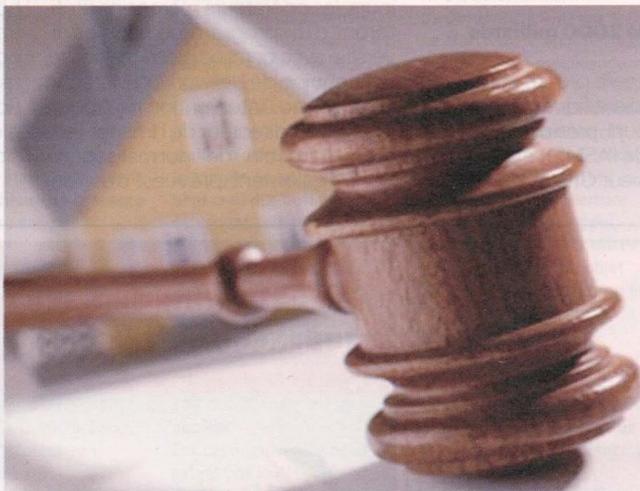
# L'immobilier professionnel plébiscite l'adoption des décrets

● La finalisation de deux décrets explicitant la loi 70-14 relative aux OPCI a été accueillie à bras ouverts par les opérateurs de l'immobilier professionnel. Elle permettra de structurer le secteur et d'y apporter plus de transparence et de cohérence entre l'offre et la demande.

« Clairement, il y aura un grand impact positif ». L'affirmation de Mohamed Charif Houachmi, directeur associé de Business Realities International est sans appel. La finalisation, jeudi 12 avril, de deux réglementations qui explicitent la loi 70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) (cf: [www.leseco.ma](http://www.leseco.ma)) a été applaudie par les opérateurs de l'immobilier professionnel. Fonds destiné à financieriser l'immobilier, les OPCI constituent un véhicule spécifique à l'immobilier locatif qui manquait au secteur. « Les investisseurs créaient des sociétés sous les différentes formes juridiques disponibles.

Nous avons maintenant un cadre adapté à l'immobilier professionnel avec tout ce que cela implique comme incitations fiscales et dispositions légales favorables », souligne Houachmi. Qu'apportera donc ce cadre juridique adapté au métier de l'immobilier locatif ? Qu'est-ce que cela signifie d'un point de vue métier ? La réponse du directeur

associé de BRI est claire. En effet, le nombre d'investisseurs dans le secteur immobilier et plus précisément dans l'immobilier d'entreprise est très élevé mais ceux-ci ne disposaient pas de véhicules où placer leur argent. Maintenant, après l'adoption de ces décrets, le flux des investissements sera canalisé. « En France, il est possible d'investir dans un OPCI à partir de 100 euros. Un ticket minimum qui ouvrirait la voie, s'il est dupliqué au Maroc, à la multiplication des investissements dans



l'immobilier locatif, compte tenu de l'engouement que suscitent ces derniers », précise Houachmi.

### Saut qualitatif

Cette structuration du flux des investissements aura, par ricochet, un effet salutaire sur les sociétés prestataires de services, un autre avantage qualitatif. Comment ? Ces opérateurs seront amenés à

immobiliers, une nouveauté dans la chaîne de valeurs immobilière locative. Et ce n'est pas tout. L'agence immobilière, le facility management, les experts immobiliers, la maintenance, etc, sont autant de composantes de cette chaîne de valeurs qui seront impactées par l'entrée en vigueur de la loi relative aux OPCI.

### Une bouffée d'oxygène pour les grands projets

Selon un expert des OPCI, qui s'est exprimé sous couvert d'anonymat, le fait que les OPCI soient des entités « déciées » à l'immobilier locatif favorisera l'essor des grands projets et en accélérera la commercialisation. Les actifs dans les grands projets sont vendus à un prix très élevé que des clients comme les institutionnels, clients majoritaires de l'immobilier professionnel ne peuvent pas déboursier. Pas les OPCI. « S'il y avait des OPCI, un projet comme la Marina de Casablanca aurait pu être écoulé plus vite », nous explique-t-il. Le changement struc-

turel notre expert l'exprime comme un « fléchage » de l'épargne vers l'immobilier professionnel. Logiquement, les OPCI seront en mesure de récupérer les actifs en stock, ce qui favorisera automatiquement - et par la suite - l'investissement et l'offre. En contrepartie, les institutionnels et les OPCI seront capables de répondre à cette offre grandissante, une réaction qui permettra de créer un cercle vertueux. En outre, l'impact qualitatif attribué aux OPCI permettra plus de cohérence entre l'offre et la demande. Cela concerne surtout les plateaux de grandes superficies que les opérateurs peinent à commercialiser. « Certains opérateurs construisent des espaces de travail de plus de 1.000 m<sup>2</sup>. La demande est toute autre. Les OPCI, en tant que spécialistes, sont capables de remédier à cette incohérence. Cela se fera grâce à une réflexion en amont de la réalisation des projets », poursuit l'expert. À l'image du premier avantage (fléchage), ce changement structurel dans l'écosystème lié à la précision du besoin du marché en amont sera bénéfique pour l'investissement et pour l'offre. Sur le plan commercial, l'immobilier connaît également un degré élevé de ventes informelles. Un phénomène fondamentalement antinomique à la mission des OPCI. Quel effet aura donc l'entrée en vigueur de ces entités sur le marché ? « Plus de transparence logiquement. Ce dont on a réellement besoin dans le secteur », nous répond notre interlocuteur. Enfin, une des nouveautés sur lesquelles la loi 70-14 est attendue est la publication de la valeur des biens immobiliers. « Les OPCI seront obligés de publier les valeurs des biens. Ceci permettra de constituer un base d'informations inestimable surtout que la valorisation des prix se fera tous les six mois », conclut l'expert. ●

PAR HICHAM AIT ALMOUH  
h.almouh@leseco.ma

**L'impact attribué aux OPCI permettra plus de cohérence entre l'offre et la demande.**

développer, plus que jamais, leur expertise et à mettre à niveau leur savoir-faire. Sur le plan métier, l'aboutissement du circuit législatif de la loi 70-14 apporte dans son lot d'autres changements positifs. En effet, un des deux décrets cités concerne la nomination d'experts