



Nouveau véhicule financier à fort potentiel

Les OPCl bientôt opérationnels

Leila Ouchagour
Journaliste stagiaire

«Les prérequis et les conditions pour garantir l'essor de ce nouveau segment sont tous réunis», explique Mohamed Benchaaboun, ministre de l'économie et des finances, lors de la conférence sur le lancement des Organismes de placement collectif immobilier (OPCl) organisée le 11 juin 2019 à Rabat par le ministère de tutelle et l'Autorité marocaine du marché des capitaux (AMMC). «Les études menées par les opérateurs de la place estiment le potentiel des OPCl à environ 200 milliards DH, uniquement au titre du segment «marché des bureaux». Le retail (centres commerciaux, mall), hôtellerie et résidences touristiques, les entrepôts et pole industriel... offrent également des opportunités non moins importantes», déclare le ministre à cette occasion. Pour sa part, Nezha Hayat, présidente de l'AMMC, a fait savoir que «le Maroc est aujourd'hui le 38^{ème} pays à mettre en place un régime pour les véhicules d'investissement immobilier, le 3^{ème} en Afrique

et le 1^{er} de la région», soulignant que l'introduction de ce nouvel instrument dans notre pays s'inscrit dans le cadre des actions entreprises par les pouvoirs publics en vue de mobiliser l'épargne longue et l'orienter vers le financement de l'investissement. Dans ce sens, la présidente de l'AMMC a dévoilé qu'à ce jour, plusieurs opérateurs ont d'ores et déjà déposé des dossiers de demande d'agrément en tant que sociétés de gestion d'OPCl. «Ces demandes sont en cours de traitement par l'AMMC et les premiers agréments seront prononcés dans les prochaines semaines par l'Autorité», ajoute-t-elle. Ainsi, quatre agréments sont en cours de validation dont un sera finalisé dans les prochaines semaines.

Les investisseurs y trouveront leur compte

Très attendu par les investisseurs, les institutionnels et les particuliers, le lancement de cette activité offre de

Le lancement de cette activité offre de nouvelles opportunités sur le marché financier et immobilier et permet de réaliser des bénéfices plus significatifs.

nouvelles opportunités sur le marché financier et immobilier et permet de réaliser des bénéfices plus significatifs. Du côté des investisseurs en quête de nouveau papier, ils trouveront dans l'OPCl un nouvel instrument de placement soumis au contrôle du régulateur mais également un moyen de diversifier leur portefeuille avec un placement sur une nouvelle classe d'actifs, la pierre-papier, relève Nezha Hayat indiquant qu'avec l'OPCl, ils auront accès aux avantages du marché immobilier sans ses contraintes, notamment la taille de l'investissement et les risques de liquidité et de concentration. Pour les entreprises qui portent des actifs immobiliers, elles peuvent avec les OPCl externaliser leur immobilier d'exploitation, qui devient ainsi la propriété d'un fonds d'investissement. Ainsi, elles en deviennent les locataires. En plus clair, elles continuent à exploiter le bien mais sans en supporter les coûts de gestion. Autres aspects avantageux pour les entreprises : la gestion des biens immobiliers sera assurée par des sociétés de gestion spécialisées et le bilan des entreprises s'en trouve allégé, ce qui leur permet de dégager de nouvelles liquidités et partant de nouvelles sources de financement.

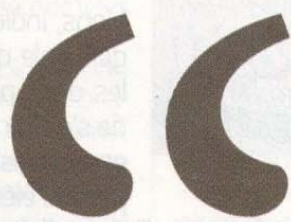
Le cadre réglementaire quasiment complet

Cette conférence intervient suite à la finalisation de l'ensemble de l'arsenal juridique régissant ces nouveaux instruments financiers et le début de la mise en place de la réglementation démarrant cette activité. Cette rencontre est destinée aux différents

acteurs financiers du pays. Plusieurs thématiques y ont été abordées comme l'«Environnement législatif et réglementaire des OPCl», «Les OPCl : les nouvelles opportunités de financement et de placement» et «L'évaluation immobilière des actifs». L'objectif étant de faire le point sur le cadre législatif et réglementaire existant, et débattre autour des opportunités qu'offre ce nouvel outil au marché financier et immobilier. Après la loi 70-14 du 25 août 2016 relative aux OPCl, trois décrets d'application ont été adoptés par le chef de gouvernement entre les mois au cours de l'année 2018. S'en est suivi un arrêté du ministre de l'économie et des finances publié le 7 février 2019 fixant certaines modalités fiscales de fonctionnement des OPCl prévues par la loi de Finances. Par ailleurs, la circulaire de l'AMMC fixant les modalités d'agrément et les règles de fonctionnement des sociétés de gestion d'OPCl a été publiée au Bulletin officiel du 22 avril 2019. Une deuxième circulaire portant sur l'agrément et le fonctionnement de l'OPCl en tant qu'instrument de placement réglementé est en cours de validation finale au niveau du Secrétariat général du gouvernement.

Le cadre comptable validé en septembre prochain par le Conseil national de la comptabilité

Le cadre fiscal applicable aux OPCl a été complété et amélioré par la loi de Finances 2019 et le cadre comptable régissant ces organismes a été finalisé. Il sera soumis pour approbation à la prochaine réunion du Conseil national de la comptabilité en septembre prochain. Au niveau des évaluateurs, les premiers agréments des évaluateurs immobiliers des actifs des OPCl ont été délivrés par le ministère (15 évaluateurs avaient déposé leur demande) et ceux des sociétés de gestion le seront dans les prochains jours.



Les études menées par les opérateurs de la place estiment le potentiel des OPCl à environ 200 milliards DH, uniquement au titre du segment «marché des bureaux».

Les OPCI au vu de la loi



Les OPCI ont pour objectif d'acquérir des immeubles en vue de leur location. Ces véhicules financiers sont soumis à un agrément fourni par l'AMMC. Au sens de la loi n° 70-14 du 25 août 2016, ces organismes prennent la forme soit d'un Fonds de placement immobilier (FSI), soit d'une Société de placement immobilier (SPI). En plus clair, l'OPCI peut être constitué à l'initiative d'une société de gestion, laquelle désigne un établissement dépositaire. Le FPI est une copropriété qui n'a pas la personnalité morale et ne constitue ni une société civile ni une société en participation. Pour sa part, la SPI est constituée sous forme de société anonyme à capital variable. En termes d'infraction, la liste prévue par la loi est exhaustive punissant par exemple de six mois à deux ans et une amende de 1.000.000 à 2.000.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines quiconque utilise une déno-

mination commerciale ou une publicité faisant croire qu'il est habilité à gérer des OPCI sans disposer d'un agrément de société de gestion d'OPCI ou que l'agrément lui a été retiré. Est passible d'un emprisonnement de trois mois à un an et une amende de 500.000 à 1.000.000 de dirhams tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI qui effectue pour le compte d'un OPCI l'acquisition d'actifs ou le placement de liquidités dans des actifs autres que ce qui est prévu par ladite loi. Une amende d'un montant de 50.000 à 500.000 de dirhams attend tout dirigeant qui ne met pas à la disposition des porteurs de titres le rapport de synthèse d'évaluation des apports en nature ou bien procède sans l'autorisation préalable de l'AMMC selon la loi à toute opération de restriction, de limitation ou de suspension d'émission ou de rachat d'actions de SPI ou de part de FPI.

L'innovation et les nouveaux défis du régulateur

Vingt ans après le lancement des OPCVM dont l'activité pèse 455 milliards DH (encours gérés), les OPCI représentent un potentiel pour les entreprises et les investisseurs. Néanmoins, ils présentent certains défis. Lors de cette conférence, la présidente de l'AMMC a mis l'accent sur l'innovation comme étant indispensable pour le dynamisme des marchés de capitaux.

Par ailleurs, le démarrage de ce nouvel instrument est un défi pour le régulateur dans la mesure où le challenge pour l'AMMC sera d'assurer le développement de ce nouveau produit dans un cadre sécurisé et adapter la régulation à une nouvelle profession dans un écosystème élargi, avec de nouveaux intervenants tels que les évaluateurs immobiliers agréés.

