

OPCI, support de placement rentable en 2019

C'est officiel, les OPCI ont été lancés au Maroc mardi dernier. Le potentiel du marché est immense, selon Mohamed Benchaaboun, ministre de l'Économie et des finances. Il est estimé à 200 milliards de DH uniquement pour le segment «marché de bureaux». Ces véhicules d'investissement contribueront à la diversification et la modernisation des modes et instruments de financement de l'économie du pays.

C'est parti pour les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) au Maroc. Leur lancement effectif avait eu lieu mardi dernier à Rabat. Le potentiel du marché est estimé à 200 milliards de DH uniquement au titre du segment «marché de bureaux». Ces véhicules d'investissement réglementés ont pour principal objet l'acquisition ou la construction d'immeubles exclusivement en vue de leur location. Les OPCI répondent aux besoins de certains investisseurs en termes de placement à long terme, adossé à des actifs immobiliers et basés sur des revenus locatifs. De même, ils offrent des avantages importants en termes de souplesse d'accès aux différents marchés de l'immobilier et de mutualisation des risques. Le lancement des OPCI au Maroc a beaucoup d'avantages notamment le renforcement des secteurs financier et bancaire, l'approfondissement du marché de capitaux et le développement de l'inclusion financière.

Les OPCI peuvent être classés en deux principales catégories à savoir les OPCI ouverts au grand public et ceux à règles de fonctionnement allégés (OPCI-RFA) réservés aux investisseurs qualifiés. De plus, ils peuvent prendre deux formes juridiques : les Fonds de placement immobilier (FPI) et les sociétés de placement immobilier (SPI).

Afin de financer les opérations entrant dans son projet principal, l'OPCI peut contracter des emprunts à moyen et long terme dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers. Ceux-ci peuvent prendre la forme d'obligations, d'avances en compte courant d'associés, de contrats de crédit-bail immobilier ou d'emprunts bancaires d'une maturité supérieure à une année. Le second mode de financement

peut prendre la forme d'emprunts de trésorerie dans la limite de 10% de la valeur des actifs financiers sous forme d'émissions de billets de trésorerie, d'emprunts bancaires d'une maturité maximale d'une année ou d'avances en compte d'associés.

Tout OPCI est constitué à l'initiative d'une société de gestion. Cette dernière doit obtenir deux types d'autorisation auprès du gendarme du marché. La première est un agrément des sociétés requérantes souhaitant exercer l'activité de société de gestion d'OPCI, et la seconde est sous forme d'accord de l'AMMC pour certaines modifications affectant la société de gestion. Celles-ci peuvent affecter le contrôle de la société de gestion, la nature des activités connexes qu'elle exerce et son siège ou le lieu effectif de son activité.

Pour exercer leurs fonctions, les sociétés de gestion doivent disposer de moyens organisationnels (manuel des procédures, dispositif de contrôle interne, dispositif de gestion des risques), humains (contrôleur interne, gestionnaire des risques) et techniques (système d'information et, d'enregistrement téléphonique, politique de sécurité de l'information et de sauvegarde des données).

En revanche, l'AMMC a tout le droit de retirer l'agrément octroyé à la société de gestion dans certains cas notamment lorsque la société de gestion n'a pas entamé son activité principale dans un délai de 12 mois à compter de la date de son agrément, lorsqu'elle ne remplit plus l'une des conditions d'exercice ou à titre de sanction disciplinaire. En outre, pour garantir le respect des principes d'équité, de transparence et de l'intérêt des porteurs de titres, la société de gestion doit se doter d'un code de déontologie comprenant les règles à observer par les membres de son organe de gouvernance, ses dirigeants ainsi que les membres de son personnel. Notons que l'investissement en OPCI s'avère un support de placement rentable en 2019. Ces véhicules d'investissement allient liquidité, rendement et stabilité. Selon les analystes de Capital Gestion Group interrogés précédemment par nos soins (www.lematin.ma) les taux de rendement des OPCI varient entre 8 et 9%.



Afin de financer les opérations entrant dans son projet principal, l'OPCI peut contracter des emprunts à moyen et long terme dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers.

L'arsenal juridique des OPCI est prêt

C'est en avril 2018 que le conseil du gouvernement a adopté le projet de décret n°2.18.32 portant application des articles 31 et 33 de la loi 70-14 sur les OPCI. Le texte détermine les modalités de délivrance, de retrait, de vérification des conditions de délivrance d'agréments aux évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI. Il fixe également la composition et le mode de fonctionnement de la commission consultative chargée d'émettre un avis sur les demandes d'agréments. Un deuxième décret (n°2.17.420) a été aussi adopté. Celui-ci vise à désigner l'autorité gouvernementale chargée des finances en tant que société de gestion conformément aux dispositions des articles 17 et 57 de cette loi. Il fixe également les délais requis relatifs aux règles et aux taux figurant dans l'article 27 et détermine le montant des apports constituant tout fonds de placement immobilier ainsi que le montant du capital initial de toute société de placement immobilier, et ce conformément à l'article 28 de la même loi.

Rappelons que le Maroc avait mis en place un cadre législatif spécifique aux OPCI à travers l'adoption en août 2016 de la loi n°70-14 relative aux Organisme de placement collectif immo-

bilier. Afin d'opérationnaliser les dispositions de cette loi, plusieurs textes ont été publiés notamment trois décrets du chef du gouvernement, un arrêté du ministre de l'Économie et des finances et une circulaire de l'AMMC.

Un régime fiscal sur-mesure !

Les OPCI bénéficient d'un régime fiscal avantageux, la loi de Finances 2019 a mis en place un abattement de 60% sur les bénéfices distribués par les OPCI à leurs actionnaires personnes morales. Pour bénéficier de l'exonération totale de l'IS sur les revenus locatifs professionnels, les plus-values et les dividendes plusieurs conditions sont exigées, notamment l'évaluation par un commissaire aux apports et la conservation des biens apportés pendant une durée d'au moins 10 ans à compter de la date de l'apport. Une autre condition est exigée, à savoir la distribution de 85% minimum du résultat de l'exercice afférent à la location des immeubles construits à usage professionnel, 100% des dividendes et parts sociales perçues, 100% des produits de placement à revenus fixes perçus et 60% minimum de la plus-value réalisée au titre de la cession des valeurs mobilières. ■

Souhir Benkirane