

EDITORIAL

Orage

JUSTE au moment où Kénitra, qu'on ne savait pas aussi dynamique, s'offre un salon de l'emploi, un gros orage arrive par-dessus les mers. Le Maroc n'est pas le seul visé. Il y a la Turquie, un peu la Tunisie, et les pays de l'Europe de l'Est non membres de l'Union européenne. On ne sait pas si le Brésil sera aussi de la partie.

Que se passe-t-il donc? Le ministre de l'Economie et des Finances français, Bruno Le Maire, a clairement indiqué qu'il ne voulait plus d'un «modèle où les principales voitures vendues en France viennent de l'étranger». Il parlait devant un parterre de constructeurs et de fournisseurs automobiles, la semaine dernière. Avec la 208 de Peugeot, Kénitra tient une part non négligeable du marché français. Même remarque pour Tanger avec les vedettes de Renault. Le ministre français est un homme politique, s'adressant à un pays en colère. La coopération ou la colocalisation, pour le bien du consommateur et de la politique industrielle d'Europe, s'efface.

En fait, depuis une douzaine d'années, c'est-à-dire sous les mandats Sarkozy, Hollande et Macron, Paris a laissé, sans réagir, des entreprises devenir des proies. Quelques-unes avaient des volets militaires. D'autres avaient un chemin avancé dans la technologie. Une poignée n'avait que le malheur d'être des concurrentes sérieuses: celles-là ont été tuées après avoir été achetées. Enfin, pour bien poivrer le tout, l'ancienne Commission de Bruxelles a interdit des rapprochements stratégiques, notamment dans les batteries électriques (pas la peine de souligner l'intérêt). La filière a quasiment disparu. Ce qui n'a soulevé que quelques petites vagues de questions.

Rabat risque donc de se trouver avec un pays ami, un partenaire, un associé, ayant besoin de faire de la politique sur l'association, tout en taisant des choix plus malheureux dans le même secteur.

Au Maroc, ce n'est pas le moment de faire des batailles entre la diplomatie, l'industrie et les entreprises. □

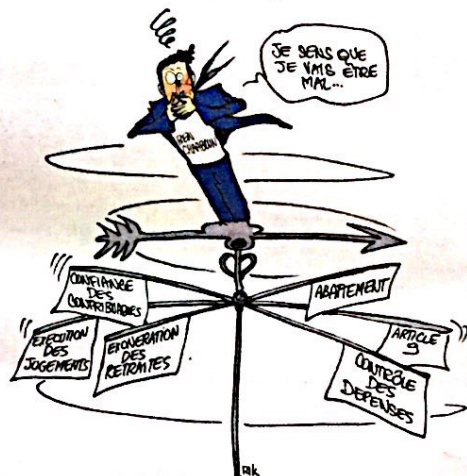
Nadia SALAH

Impôts Une «assurance» pour les contribuables

• Le seuil des dépenses du contrôle passe de 120.000 à 240.000 DH

• Obligation d'un échange contradictoire avant la procédure

Voir page 9



OPCI: La chasse à l'informel dans l'immobilier

LES attentes autour des OPCI sont fortes dans la mesure où ces véhicules d'investissement offriront une alternative de placement aux institutionnels et aux épargnants. Pour les personnes physiques, investir dans l'immobilier tout en ayant son épargne disponible

est l'un des atouts de ce produit. Il faudra convaincre les entreprises aussi. Celles-ci pourraient y trouver une opportunité d'externaliser leur patrimoine immobilier. Surtout que l'arrivée des OPCI devrait contribuer à structurer un marché de l'immobilier toujours opaque. □

Voir Analyse pages 3 à 5

■ Retraites: Exonération totale ou abattement?

Voir page 8

■ Elections CGEM: Scénario de candidature unique!

Voir De Bonnes Sources

Les bons messages de Benmoussa

Voir page 2

Une accélération du recrutement?

Voir Compétences & RH

OPCI: La chasse à l'informel dans l'immobilier

• La gouvernance de l'activité est censée apporter plus de clarté sur les prix

• Le portefeuille évalué semestriellement

AJARINVEST et **BMCE Capital Real Estate** sont les premiers parmi plusieurs candidats à avoir été agréés comme société gestionnaire d'Organisme de placement collectif en immobilier (OPCI). Immorente, la foncière cotée en Bourse, avait manifesté un intérêt pour ce statut lors de son IPO. Les dirigeants vont accomplir les diligences nécessaires pour se transformer en OPCI. «Nous sommes en cours de préparation de notre dossier et en temps voulu nous ferons le nécessaire pour présenter l'opportunité à nos actionnaires», confie Soumaya Tazi, PDG de Immorente. Pour le moment, la foncière se concentre sur sa prochaine levée de fonds.

Une prorogation du régime de faveur pour les apports attendue

LES apports d'immeubles au véhicule bénéficient d'un sursis d'imposition de la plus-value réalisée lors de l'apport et d'une réduction d'impôt de 50% lors de la cession partielle ou totale des titres de l'OPCI. Cette incitation arrivera à échéance en décembre 2020. Or, les premiers agréments viennent d'être délivrés et l'ensemble du dispositif n'est pas encore opérationnel. Les premières structures ne devraient en profiter que quelques mois. Les professionnels s'attendent donc à ce que l'échéance de cette incitation soit repoussée. □

Elle procédera à une augmentation de capital d'un montant maximal de 600 millions de DH. Les attentes autour des OPCI sont fortes dans la mesure où ils viendront offrir une alternative de placement aux institutionnels et aux épargnants. Pour ces derniers, il faudra beaucoup de pédagogie et de communication pour susciter leur appétit. «Les épargnants n'ont pas beaucoup d'arbitrage à effectuer. Si la communication est bien conçue et que le grand public comprend que l'investissement dans l'OPCI correspond à un placement dans l'immobilier, il va adhérer», relève Romain Berthon, associé cabinet LPA-CGR avocats.

Parmi les personnes à convaincre de l'intérêt des OPCI, il y a également les entreprises, mais pour des raisons différentes des investisseurs. Elles pourraient y trouver une opportunité d'externaliser leur patrimoine immobilier et mobiliser des ressources supplémentaires pour leur cœur de métier. L'un des challenges pour les gérants d'OPCI sera donc de convaincre les entreprises de

considérer une externalisation de leurs biens immobiliers, surtout que les actifs de haute qualité ne sont pas abondants, relèvent des professionnels. Il pourrait donc y avoir une compétition entre les OPCI pour l'acquisition d'actifs premium. Pour un OPCI, la valeur se trouve dans un actif de qualité et bien loué (locataires solvables). «Le savoir-faire d'une équipe de gestion réside aussi dans sa capacité à dénicher des actifs de qualité. Les actifs sont disponibles. Mais il va falloir trou-

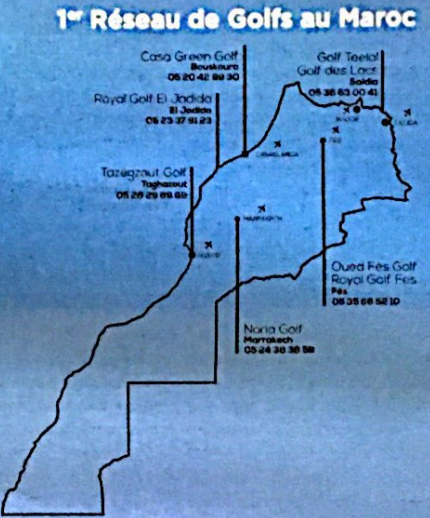
ver la manière d'expliquer et de convaincre les propriétaires qu'il vaut mieux les externaliser», commente Soumaya Tazi. Il existe un vivier d'actifs premium notamment à la Marina de Casablanca, CFC, dans les zones industrielles de Tanger ou encore de Kénitra, mais l'offre doit encore se développer. Les attentes autour des OPCI tiennent aussi à leur capacité à contribuer à améliorer la transparence sur le marché de l'immobilier. Le portefeuille des OPCI est réévalué

semestriellement, ce qui permet d'établir une sorte de benchmark dans les zones où ces biens se situent. «Le principal bénéfice des OPCI se trouve aussi dans la gouvernance de l'activité. Les avantages fiscaux sont nécessaires, mais c'est la gouvernance qui va élever tout le secteur. Nous espérons que cela va apporter beaucoup plus de transparence sur le marché», analyse la patronne de Immorente. □

F.Fa
→ → →



1^{er} Réseau de Golfs au Maroc



GOLFEZ LIBREMENT AVEC VOTRE NOUVELLE CARTE MADAËF GOLFS

8 PARCOURS*
 153 TROUS
 6 DESTINATIONS



14 000 DH / AN INDIVIDUELLE

21 000 DH / AN COUPLE

25 000 DH / AN FAMILLE**

*Royal Golf El Jadida en réservation / **Conjoints + Enfants

contact@madaefgolfs.com Contactez le club le plus proche www.madaefgolfs.com

 Suivez Nous

ANALYSE

Malgré des imperfections,

• Le véhicule bénéficie de la transparence fiscale sous certaines conditions

• Un moyen de structurer le marché immobilier

Les premières opérations des OPCI devraient intervenir en 2020. Comme pour tout nouvel instrument financier, il existe des marges d'amélioration. En l'état actuel, le dispositif reste quand même attractif, relève le cabinet d'avocats LPA-CGR. Cela dit, il pourrait être renforcé en étendant par exemple l'incitation fiscale aux cessions d'actifs aux OPCI. De même, le régime de faveur pourrait être élargi aux sociétés à prépondérance immobilière détenues par les OPCI. Par ailleurs, des progrès sont possibles sur le régime des baux. Au démarrage de l'industrie en France,

les réticences étaient semblables qu'au Maroc. Mais cela n'a pas empêché l'essor des OPCI. Les actifs gérés ont été multipliés par 15 en dix ans. Au Maroc, l'émergence des OPCI devrait contribuer à structurer le marché immobilier.

- L'Economiste: Le dispositif des OPCI atterrit dans un contexte difficile pour le marché immobilier. Cela pourrait-il freiner son développement?

- Romain Berthon: Il y a plusieurs marchés à considérer. Il en existe un qui est hors radar et qui concerne l'immobilier d'exploitation des entreprises. Plusieurs structures réfléchissent à sortir ces actifs de leur bilan. Elles peuvent dégager du cash en les apportant à des OPCI. Probablement, les premières opérations des OPCI seront des opérations de sell and lease back.

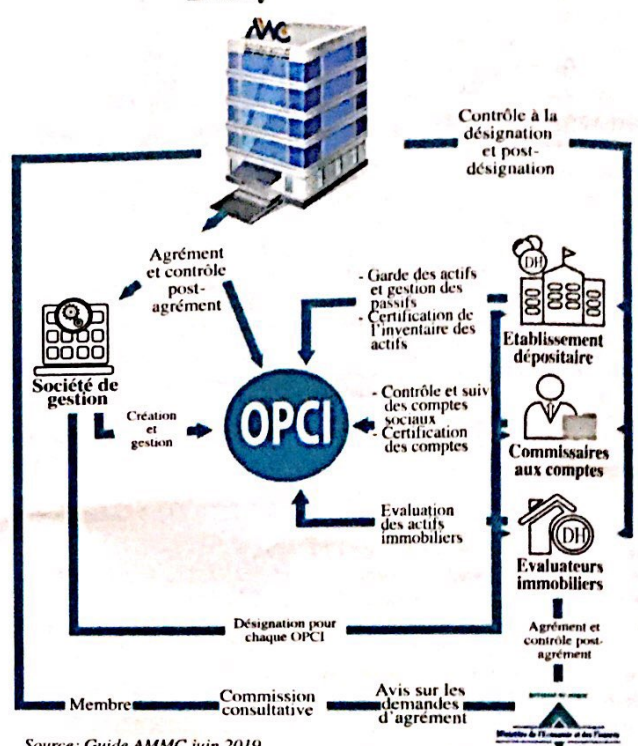
- En l'état actuel, le véhicule est-il attractif?

- Sandra Fernandes: Le véhicule est assez performant. L'avantage fiscal est in-

déniable. L'OPCI est totalement exonéré d'impôt sur les sociétés dès lors qu'il respecte certaines conditions, notamment la distribution de 85% du résultat de l'exer-

publication par l'administration fiscale d'un barème. Mais nous avons le sentiment qu'il y a toute une partie du prix qui est masquée et qui n'est pas dans

L'écosystème des OPCI



Source: Guide AMMC juin 2019

Les OPCI sont soumis à plusieurs contrôles et les biens immobiliers qu'ils détiennent doivent être évalués suivant des méthodes utilisées au plan international

cice afférent à la location des immeubles construits pour un usage professionnel. Il existe aussi un régime incitatif pour les apports d'immeubles aux OPCI. L'inconvénient est que ce régime de faveur n'inclut pas les cessions d'actifs aux OPCI.

- Le marché immobilier n'est pas réputé pour sa transparence. Y voyez-vous un facteur de blocage?

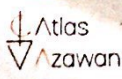
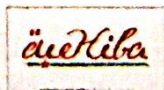
- Romain Berthon: L'opacité des prix de l'immobilier est un peu atténuée par la

le marché normal. Les OPCI sont soumis à plusieurs contrôles. Leurs actifs doivent être évalués tous les semestres par deux évaluateurs indépendants qui, s'ils ne sont pas d'accord, doivent en donner les raisons. En outre, ils sont tenus d'utiliser des méthodes d'évaluation précises, les mêmes qui sont utilisées au plan international. Tout ceci va contribuer à structurer le marché des prix et à augmenter la confiance. Cela va permettre au grand public et aux ins-

VISA FOR MUSIC
AFRICA MIDDLE EAST MUSIC MEETING

Merci à tous ceux qui ont contribué au succès de la 6^e édition

Save the date - Rendez-vous du 18 au 21 NOV 2020



OFFREZ À VOS ANNONCES LE MEILLEUR IMPACT

30.000 exemplaires

150.000 lecteurs

EMPLOI | IMMOBILIER | AUTO-MOTO | CARNET
APPELS D'OFFRES | ANNONCES LEGALES

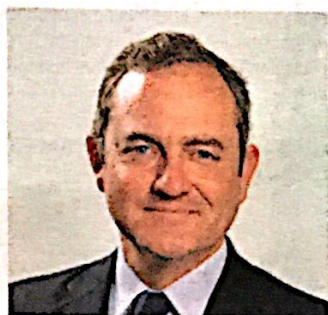
☎ 05 22 95 36 00

☎ 05 22 36 58 86

L'ECONOMISTE

LA RÉFÉRENCE AU QUOTIDIEN

les OPCI restent attractifs



Sandra Fernandes, avocate associée LPA-CGR, responsable du département fiscal, et Romain Berthon, avocat associé, spécialisé dans les opérations et gestion immobilières (Ph. LPA-CGR)

titutionnels d'avoir de la transparence et donc de pouvoir mieux faire circuler les titres des OPCI. De même, à la fin du cycle de vie du bien, la revente sera plus facile. Tout ceci va engendrer une activité économique.

- Quelles améliorations voyez-vous pour renforcer ce dispositif?

- **Sandra Fernandes:** Les OPCI ont la possibilité de détenir des sociétés à prépondérance immobilière. Mais ces dernières ne bénéficient pas du régime d'exonération. Il faudrait envisager des détentions indirectes d'actifs dans les OPCI et que les sociétés immobilières qu'ils détiennent puissent être exonérées. Par ailleurs, il y a matière à intro-

duire un peu de flexibilité sur le taux de distribution du résultat de l'exercice. Aujourd'hui, un OPCI ne peut pas détenir beaucoup de cash. Lorsqu'il

de l'actif. Dans le régime français, la protection à outrance du locataire freinait le marché. Lorsqu'on loue un bien et qu'on sait qu'on aura des difficultés

LPA-CGR avocats

Né de la fusion des cabinets Lefèvre Peletier & associés et CGR Legal, LPA-CGR avocats intervient dans plusieurs domaines d'expertise en Afrique, Europe, Asie et Moyen-Orient. Le cabinet compte 230 avocats et professionnels du droit. Il dispose de 14 bureaux dans le monde. Celui de Casablanca est animé par Romain Berthon et Lina Fassi Fihri. L'équipe a développé une expertise en droit bancaire et financier, en immobilier et droit commercial. □

duit s'endetter pour acquérir un bien, il pourrait rencontrer des difficultés au moment de rembourser le principal.

- **Romain Berthon:** Le développement des OPCI nécessite que le régime des baux soit bien cadré. Or, nous avons des zones d'ombre à régler. Il y aura peut-être un choix du législateur entre la protection du locataire et la liquidité

à expulser le locataire en cas d'impayés par exemple, cela peut être problématique. En Angleterre, un locataire peut être expulsé dès le premier impayé. Au Maroc, il y aura donc un choix à faire dans la flexibilité du régime des baux. □

Propos recueillis par
Franck FAGNON


RENAULT
Passion for life

LES OFFRES JOKER,

Toutes vos cartes sont gagnantes !



N° Vert 08 000 90 110 ou www.renault.ma