

## **EVOLUTION ET PERSPECTIVES DU CREDIT-BAIL AU MAROC**

Mohamed Amine Bengeloun  
*Président d'honneur de l'APSF*

Monsieur le Ministre, Messieurs les Présidents et Directeurs Généraux, Mesdames et Messieurs,

L'organisation de cette journée consacrée aux Assises du Crédit-bail est une heureuse contribution de l'APSF pour faire connaître l'apport de ce mode de financement au développement des investissements productifs au Maroc. Elle est à ce titre particulièrement opportune à l'heure où l'investissement est déclaré urgence nationale selon la Lettre d'orientation du 9 janvier 2002 adressée par Sa Majesté le Roi au Premier Ministre.

La présence ici de Monsieur le Ministre des Finances, des hauts responsables de l'Administration et des responsables du monde économique et financier atteste de l'importance accordée à ces questions. Tout au long de la journée apparaîtront les différentes facettes qui caractérisent le crédit-bail et en font un instrument primordial pour la modernisation et l'équipement des entreprises.

Je salue la présence ici de participants venus de l'extérieur pour enrichir ces débats :

- ∠ M. Massimo Paoletti, Président de Leaseurope
- ∠ M. Jean René Brunon, Président-Directeur Général de BNP Lease Group
- ∠ M. Salah Jebali, Président-Directeur Général d'Arab Tunisian Lease
- ∠ M. Nacer Hideur, Directeur à Bank Al Baraka d'Algérie
- ∠ M. Mathias Schmit, expert au sein de Leaseurope auprès du Comité de Bâle.

En ma qualité d'opérateur dans le secteur du crédit-bail depuis pratiquement sa genèse dans notre pays, je suis appelé à vous apporter mon témoignage sur son évolution, tant au titre du cadre réglementaire, juridique et fiscal que de l'évolution de ses performances et son impact sur l'économie. Je dirais enfin un mot sur ses perspectives de croissance.

### ***Et d'abord : qu'est-ce que le crédit-bail ou leasing et d'où vient-il ?***

Je ne vais pas remonter aux Babyloniens qui, 2000 ans avant Jésus-Christ, pratiquaient cette technique pour l'acquisition de leurs bateaux et leur bétail. Les techniques modernes du leasing comme on les connaît aujourd'hui ont fait leur apparition dans les années 50. Le leasing s'étend au Royaume-Uni en 1960 et arrive sur le continent européen en 1962 (France et Belgique).

Peu de temps après, en 1965, le crédit-bail est introduit au Maroc à l'initiative conjointe de la Banque de Paris et des Pays-Bas (dans le cadre de la réutilisation de la part locale de l'indemnité de rachat par l'État marocain de l'Énergie Électrique du Maroc et des Chemins de Fer du Maroc) et de la BNDE soucieuse de renforcer le financement des biens d'équipement pour l'industrie marocaine naissante.

L'apport fondamental du leasing consiste à distinguer la propriété d'un bien qui est conservée par le bailleur (lessor), et l'usage qui est fait de ce bien entre les mains du locataire utilisateur (lessee).

La propriété juridique pendant toute la durée du contrat représente la garantie suprême détenue par l'organisme de financement en contrepartie de laquelle il traite avec des

entreprises qui n'accéderaient pas aux prêts classiques avec la gamme des garanties additionnelles exigées.

### **Évolution du cadre réglementaire au Maroc**

Il est intéressant d'examiner comment le leasing s'est implanté au Maroc.

La particularité du leasing mobilier et immobilier au Maroc est de s'être implanté en l'absence de cadre juridique. Jusqu'à la promulgation de la loi relative aux établissements de crédit en 1993, le crédit-bail se développe en l'absence d'un cadre juridique spécifique : les sociétés de crédit-bail sont juridiquement assimilées à des entreprises commerciales et industrielles, les contrats de crédit-bail sont soumis au Droit des Obligations et des Contrats.

Le statut actuel s'est mis en place en trois volets :

#### **1er volet : Régime fiscal**

∠ 1965: Le crédit-bail a démarré au Maroc avec un régime fiscal minimum : le service des impôts a émis une circulaire pour permettre la réalisation d'opérations de crédit-bail dans notre pays.

Cette circulaire mentionne à l'époque le crédit-bail ou leasing comme opération de location d'un bien, qui figure au bilan du crédit-bailleur et est amorti par ses soins de façon accélérée en adéquation avec la durée du contrat, le locataire payant pour sa part un loyer déductible de son résultat imposable et disposant d'une option d'achat à l'issue du contrat.

∠ 1973 : le Code des investissements consacre ce régime et donne aux sociétés de crédit-bail la possibilité de bénéficier de tous les avantages accordés aux investisseurs directs.

Introduction du crédit-bail immobilier dans la loi de Finances 1992 qui détermine son cadre fiscal: achat des terrains destinés à l'édification d'un immeuble objet d'un contrat de crédit-bail immobilier en exonération des droits d'enregistrement, amortissement accéléré des constructions, droits d'enregistrement calculés en fin de contrat de crédit-bail sur la valeur résiduelle et non sur la valeur vénale.

∠ La loi de Finances 1995/1996 complète le régime fiscal du crédit-bail immobilier et étend les avantages fiscaux du crédit-bail immobilier aux immeubles déjà construits.

#### **2ème volet : Intégration du crédit-bail dans la loi bancaire**

1993 : La loi relative à l'exercice de l'activité des établissements de crédit et à leur contrôle établit un cadre dans lequel doit intervenir l'activité des sociétés de financement. L'opération de crédit-bail est définie et assimilée, pour les besoins de l'organisation des établissements de crédit et de leur contrôle à une opération de crédit. Les établissements qui le pratiquent ont le statut d'établissement de crédit.

A ce titre, ils sont soumis aux règles prudentielles et au contrôle de Bank Al-Maghrib, et doivent de surcroît adhérer à une association professionnelle. C'est la naissance de l'APSF en 1994, qui est représentée au sein du CNME.

Comme nous l'avions exprimé à l'époque, le nouveau statut n'a pas représenté une révolution culturelle pour le crédit-bail marocain qui avait anticipé cette réglementation avec le concours de la BNDE, en sa qualité de source unique de refinancement : adoption d'un coefficient d'endettement prédécesseur du coefficient Cooke de solvabilité, regroupement au sein d'une association professionnelle du crédit-bail APROBAIL créée dès 1982 qui s'est tout naturellement intégrée au sein de l'APSF. C'est APROBAIL qui avait été admise au sein de Leaseurope dès 1983.

### 3ème volet : Consécration juridique - Code de commerce de 1996

Le Code de commerce de 1996 définit le leasing pour la première fois :

"Constitue un contrat de crédit-bail :

∠ toute opération de location de biens d'équipement, de matériel ou d'outillage qui donne au locataire la possibilité d'acquérir les biens loués à une date fixée avec le propriétaire, moyennant un prix convenu tenant compte des versements effectués à titre de loyers;

∠ toute opération de location de biens immobiliers achetés par le propriétaire ou construits pour son compte, qui permet au locataire de devenir propriétaire des biens loués au plus tard à l'expiration du bail".

Le Code de Commerce, dans l'article 434, met en particulier les contrats de crédit-bail immobilier hors du champ d'application des dahirs du 5 janvier 1953, du 24 mai 1955 et du 25 décembre 1980 relatifs aux baux commerciaux, facilitant ainsi la conclusion des contrats de crédit-bail immobilier. D'autre part, il institue la publicité des opérations de crédit-bail mobilier auprès des greffes des tribunaux.

En considération de l'intérêt de ce mode de financement et de sa spécificité, des aménagements divers ont été apportés par la suite:

∠ En matière de TVA, assujettissement des redevances au taux réduit de 7% (loi de finances 1994), puis autorisation par note circulaire de la Direction des Impôts en mars 1999 de procéder à l'acquisition de l'ensemble des biens en exonération de TVA, puisque les sociétés de leasing - à l'instar des autres investisseurs - procèdent à l'immobilisation et l'amortissement des biens donnés en crédit-bail et sont elles-mêmes assujetties à la TVA.

∠ En matière d'enregistrement, le Code de l'enregistrement refondu, dans son article 98 section B, prévoit l'enregistrement gratuit des actes d'acquisition par les sociétés de crédit-bail immobilier, de locaux à usage professionnel ou d'habitation dans le cadre de contrats de crédit-bail immobilier ou de terrains nus destinés à la construction de tels locaux.

De même, les contrats de leasing mobilier ainsi que les hypothèques assortissant les financements et les mains-levées y afférentes viennent d'être soumis à un droit fixe.

Je dois à cet égard exprimer ma gratitude aux Autorités Monétaires et à l'Administration Fiscale qui ont grandement facilité l'implantation du crédit-bail mobilier et immobilier et permis d'aboutir à un régime juridique, financier et fiscal favorable et incitateur.

### ***Évolution de la production annuelle du crédit-bail au Maroc***

La production annuelle nationale (financements en leasing distribués dans l'année) est allée crescendo depuis l'origine :

∠ 1965-1984 : +34% par an en moyenne : phase de développement rapide avec 3 opérateurs

∠ 1984-1990 : +25% par an en moyenne : phase de consolidation avec l'arrivée de 3 nouveaux entrants

∠ 1990-1994 : +6,5% par an en moyenne : le secteur se stabilise et suit en l'amplifiant, l'évolution de la FBCF (+3,2% de taux de croissance annuel moyen), en profitant en sus du démarrage du crédit-bail immobilier

∠ 1995-1998 : +16,9% par an en moyenne : le secteur qui compte désormais neuf intervenants renoue avec une croissance annuelle moyenne à deux chiffres, soit plus du double de l'évolution annuelle moyenne de la FBCF (+7,1% de TCAM)

∠ 1999-2001 : +20,1% par an en moyenne : le développement du secteur constitué de dix intervenants représente presque trois fois et demie celui de la FBCF (+5,9%). En 2001, la

production nationale du crédit-bail totalisait presque 5 milliards de dirhams (4 968 millions de dirhams) après 4,5 milliards en 2000.

Ainsi la production nationale du leasing en 2001, ventilée par type d'actifs fait apparaître une part relative de 29% pour le matériel roulant utilitaire, 23% pour le véhicule de tourisme, 21% pour les machines et équipements industriels, 12% pour l'immobilier. Suivent le matériel de BTP avec 6% et l'informatique et bureautique avec 3%.

### **Taux de pénétration du crédit-bail**

Quelle appréciation peut-on porter sur les réalisations du crédit-bail au Maroc ?

#### **Mesure par référence aux investissements des entreprises du secteur concurrentiel**

Pour mesurer le taux de pénétration du crédit-bail dans une économie nationale, il convient naturellement de rapporter la production globale annuelle du leasing aux investissements privés des entreprises du secteur concurrentiel; c'est en effet l'indicateur le plus direct pour appréhender la place du leasing par rapport aux formes alternatives de financement. Ne disposant pas d'un tel indicateur macroéconomique au Maroc, nous saluons au passage l'initiative prise par la Direction de la Politique Économique Générale du Ministère des Finances de lancer un appel d'offre pour une enquête devant permettre notamment la mise en place d'un tel indicateur. En attendant, nous considérons la production annuelle globale du crédit-bail rapportée à la FBCF:

#### **Mesure par le PIB**

Depuis 1998, l'impact du leasing dans les différentes économies est également mesuré en pourcentage des PIB nationaux par le London Financial Group. Il fait l'objet de la publication d'un top 50 des pays dans le World Leasing Yearbook diffusé par Euromoney. Le Maroc figure à ce top 50 :

Le Maroc y occupe une place honorable devant la Belgique, le Chili, le Brésil, la Turquie et d'autres.

Nous nous situons toutefois légèrement en deçà des 1,6% qui représentent la moyenne pondérée des 50 pays considérés.

Chez les "majors" du leasing à niveau de développement élevé, ces ratios représentent :

A titre indicatif, ce ratio se situe à 2,6% pour le Portugal et l'Afrique du Sud (respectivement 5ème et 6ème rangs) où il est plus élevé que dans les pays cités précédemment, démontrant ainsi le rôle important du crédit-bail dans le processus de développement économique d'un pays partant d'un niveau relativement moins élevé.

Il convient en particulier de noter que dans ce classement, les pays de l'Europe de l'Est occupent trois des quatre premières places et cinq des dix premières places :

Le leasing y joue un rôle essentiel dans le processus de développement économique, de mise à niveau et de modernisation de l'outil productif par le secteur privé. Leaseurope a eu un rôle prépondérant en apportant une contribution majeure à l'implantation du crédit-bail dans ces pays d'Europe de l'Est au lendemain de la chute du mur de Berlin: réglementation, création et fonctionnement des sociétés, formation du personnel.

Le crédit-bail joue donc un rôle important dans le financement de l'investissement. Il a des perspectives de croissance certaines.

### **Perspectives du crédit-bail au Maroc**

## Coût

L'on ne peut évoquer les perspectives du crédit-bail au Maroc sans parler du coût de ce produit. Alors que le leasing avait la réputation d'être un produit cher (à cause d'une approche taux ne prenant pas en considération les spécificités de ce produit), il est aujourd'hui devenu particulièrement attractif en terme de coût grâce au jeu de la concurrence notamment.

Quoi qu'il en soit, le crédit-bail étant un produit locatif qui présente certaines particularités, la comparaison de son coût relativement à d'autres sources de financement doit en tenir compte. C'est pourquoi il convient d'écarter l'approche taux et de comparer les coûts actualisés après impôts des différentes solutions de financement qui se présentent à un investisseur : fonds propres exclusivement, moyen terme bancaire, crédit-bail, location simple, ...

Les étapes de la croissance du leasing

L'évolution qui se produit dans notre pays n'est pas différente de celle constatée sur le plan international.

1. Le premier stade est celui de la location financière simple.
2. Location financière élaborée : rajout de quelques prestations au produit de base, comme l'assurance, l'entretien.
3. Location opérationnelle : fourniture d'un service complet pour un usage déterminé: matériel de transport, de BTP, ...
4. Maturité du produit : marquée par des alliances et des partenariats entre les différents acteurs : utilisateurs, fournisseurs, sociétés de leasing. Ces évolutions sont constatées, mais le socle - notamment dans les pays auxquels nous pouvons nous comparer - reste celui de la location financière classique qui a encore de beaux jours devant elle.

## Le crédit-bail et les banques

C'est la raison pour laquelle, après une période d'hésitation mais devant l'engouement des utilisateurs, les banques ont investi massivement le secteur du crédit-bail en créant des structures spécialisées ou en achetant des sociétés existantes.

Au Maroc, toutes les grandes banques disposent maintenant d'une filiale de crédit-bail plus ou moins intégrée à leur réseau et offrant le produit à leur clientèle parmi la gamme des autres produits.

Même distribué par la banque, le crédit-bail reste un produit distinct mis en œuvre par des spécialistes en actifs mobiliers ou immobiliers. La rentabilité de ces structures devrait quoiqu'il en soit être toujours en harmonie avec les fonds propres qui sont affectés, à l'exclusion de toute péréquation avec d'autres produits qui peut s'avérer malsaine et dangereuse.

## Le champ d'action potentiel de la croissance du leasing au Maroc

Il se situe dans les secteurs suivants :

- ∠ Modernisation, mise à niveau du tissu productif: l'on constate sur le plan international que généralement, les entreprises qui recourent au crédit-bail sont plus dynamiques tant au niveau de leurs méthodes de management qu'à celui de leur structure. Elles disposent également d'un parc de matériel plus récent, investissent plus volontiers et en continu et se mettent ainsi plus rapidement à niveau
- ∠ Mise en place d'un secteur tertiaire moderne, notamment dans la distribution, les services et les transports
- ∠ Télécom

∠ Nouvelles technologies de l'information : jusqu'à présent la part relative du matériel informatique et de bureautique dans la production annuelle du leasing national reste très modeste avec 3% seulement, comparé à une moyenne européenne de 12,5% (chiffre de 1998). Dans les économies modernes où les systèmes d'information revêtent une importance cruciale, à l'ère du CRM et sont même un facteur-clé de succès et de compétitivité, la production du leasing pourrait être significativement tirée vers le haut par ce type de matériel à forte obsolescence et coût d'acquisition élevé

∠ Infrastructures : programmes d'investissement énormes

∠ Plus tard, dans le cadre de la régionalisation, avec la mise en place des contrôles financiers rigoureux, financement des équipements initiés par les collectivités locales et leurs concessionnaires.

### ***Que dire en conclusion ?***

Simplement que le leasing marocain est assis sur des bases solides : son cadre, ses opérateurs.

Le leasing joue un rôle important dans le comportement des investisseurs.

Les quatre facteurs les plus importants qui peuvent influencer sur le développement futur du leasing peuvent être résumés comme suit :

∠ La croissance économique du pays, et corrélativement le développement du volume des investissements

∠ La nature de ces investissements pour savoir s'ils sont éligibles au leasing

∠ La législation sur le leasing y compris la protection du droit de propriété : sécurité judiciaire

∠ Le savoir-faire des crédit-bailleurs (politique produits et marketing), spécialistes de l'ingénierie financière de la location.

Les sociétés regroupées sous la bannière de l'APSF sont convaincues que les conditions seront remplies pour leur permettre de contribuer encore davantage à la modernisation des entreprises de ce pays.

Je vous remercie.