

## LE CREDIT-BAIL AU MAROC

Mohamed HAMMADI  
*Président de la Section crédit-bail de l'APSF*

Merci.

Mesdames et Messieurs,

Tout d'abord, je voudrais, si vous permettez, apporter un petit bémol à quelques propos qui ont été tenus ce matin à propos du leasing au Maroc. On a cru comprendre que l'essentiel des avantages que pourrait constituer le leasing au Maroc tient éventuellement aux distorsions d'ordre fiscal qui ont été soulevées ça et là.

Je pense qu'il convient de préciser que le leasing a ses propres avantages et il fait les preuves de son intérêt dans d'autres pays où des distorsions fiscales n'existent pas du tout. Pour notre auditoire, cette précision, à mon sens, s'imposait.

Second aspect, on a évoqué le problème de l'amortissement du terrain en matière de crédit-bail immobilier et on avait l'air de dire que ce qui n'est pas interdit fiscalement est autorisé. J'aurais tendance, je pense que mon avis est partagé par la plupart de mes confrères, et compte tenu de ce qui se pratique dans d'autres pays et que nous avons eu l'occasion de consulter, je pense que la prudence s'impose dans ce cas là. La prudence nous dicte que dans l'incertitude, il vaut mieux s'abstenir. Je parle évidemment sous le contrôle de l'Administration Fiscale ici représentée.

Ce préambule étant fait, je voudrais m'excuser sur le contenu de mon intervention, parce qu'elle intervient au moment où elle est précédée d'interventions autrement plus détaillées sur le leasing au Maroc. J'essaierais, dans la mesure du possible, au travers du texte que je parcourrai, de soulever avec vous des aspects qui nous semblent mériter un débat ou tout au moins des questions.

Alors, sans plus tarder, commençons par une présentation assez brève des aspects du leasing. Je vous ferai l'économie de revenir sur l'historique et les périodes qui ont été évoquées avant moi, babylonniennes et autres, pour dire tout simplement que le crédit-bail est pratiqué depuis bientôt 35 ans au Maroc avec quelques problèmes que nous essayons, aujourd'hui encore, de régler.

Le crédit-bail est pratiqué par une dizaine de sociétés, dont 9 sont filiales de banque et 2 cotées en bourse. Cela donne tout de suite une comparaison avec nos amis tunisiens.

**Réglementation**

### *Définition*

Deux lois essentiellement se sont penchées sur la définition du leasing. La loi du 6 juillet 1993 régissant les établissements de crédit qui a érigé les sociétés de crédit-bail, à l'instar des autres sociétés de financement, en établissements de crédit. Cette loi donne des définitions du crédit-bail mobilier et du crédit-bail immobilier.

La loi définit le crédit-bail comme étant :

✓ des opérations de location de biens d'équipement ou de matériel ou d'outillage qui, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir à une date

fixée avec le propriétaire, tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers;

✓ des opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail.

La loi de 1993 a été confortée par le code de commerce promulgué le 1er août 1996 et qui a repris cette définition.

Il y a lieu de remarquer que ni la loi du 6 juillet 1993, ni le code de commerce ne stipulent que le crédit-bail mobilier est exclusivement destiné à un usage professionnel. Mais l'usage a toujours voulu que le crédit-bail mobilier s'adresse aux seuls professionnels. En outre, il y a lieu de noter que la loi du 6 juillet 1993 range le crédit-bail qu'il soit mobilier ou immobilier parmi les opérations de location assortie d'une option d'achat (LOA). La question se pose ainsi de savoir si le crédit-bail mobilier, tel que pratiqué par les sociétés spécialisées en la matière, est ouvert aux particuliers dans la mesure où nos confrères spécialisés dans le crédit à la consommation qui ont obtenu l'agrément de pratiquer la LOA en font un leasing aux particuliers. Ces mêmes confrères sont-ils habilités à pratiquer des opérations de crédit-bail au profit des entreprises ?

En ce qui concerne nos sociétés de crédit-bail, bien qu'au niveau du crédit-bail mobilier, rien ne précise que l'usage devrait être restreint au simple domaine commercial, les sociétés membres de notre Association se limitent à s'adresser aux seuls professionnels, à l'exclusion donc des interventions chez les particuliers. Ce n'est pas le cas du crédit-bail immobilier pour lequel la loi est tout à fait explicite et où le crédit-bail immobilier ne s'adresse qu'à un usage exclusivement professionnel.

### *Agrément*

L'agrément est la clé d'entrée qui permet l'exercice d'un métier de financement, en l'occurrence le crédit-bail. Les sociétés de crédit-bail ne peuvent exercer que l'activité pour laquelle elles sont agréées. L'agrément est délivré par le Ministre des Finances, après avis conforme du Comité des Établissements de Crédit. Ce dernier vérifie si le requérant satisfait aux conditions prévues par la loi, notamment la capacité et l'honorabilité des dirigeants, les moyens humains, techniques et financiers, le programme d'activité de la société. S'agissant du capital social minimum, il est fixé à 20 millions de dirhams. Nous savons que ce minimum est dépassé dans les faits par la plupart de nos membres actuellement.

Il y lieu de rappeler qu'avant la loi du 6 juillet 1993, les sociétés de crédit-bail exerçaient leur activité sur simple déclaration d'existence. C'est un peu le cas dans d'autres pays, notamment au Maghreb.

### *Organisation professionnelle*

De par la loi, les sociétés de crédit-bail, et plus généralement les sociétés de financement sont tenues d'adhérer à l'Association Professionnelle des Sociétés de Financement - APSF. L'APSF regroupe six métiers différents et fortement spécialisés. Toutes les questions communes aux différents métiers, ou spécifiques à l'un des métiers, sont débattues au sein d'instances ad-hoc internes à l'Association.

A travers une participation active à des instances officielles telles que le Conseil National de la Monnaie et de l'Épargne- CNME - ou le Comité des Établissements de Crédit - CEC,

l'APSF collabore à la définition des règles régissant le secteur du crédit-bail, et plus généralement à la défense et au renforcement des métiers qu'elle fédère.

### *Le contrat de crédit-bail*

Le contrat de crédit-bail qui ne faisait jusqu'ici l'objet d'aucune réglementation légale, est régi par les articles 431 à 442 de la loi formant code de commerce. Il en est ainsi du préambule du contrat qui doit faire expressément référence aux nouvelles dispositions légales.

Les contrats de crédit-bail prévoient, à peine de nullité, les conditions dans lesquelles leur résiliation et leur renouvellement pourront, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur; les contrats prévoient également les modalités de règlement à l'amiable des différends pouvant surgir entre les contractants.

En outre, le code de commerce exclut des contrats de crédit-bail immobilier les dispositions précédentes relatives :

- /\_ à la révision périodique des prix de location des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal ;
- /\_ aux baux d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ;
- /\_ aux rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux, d'habitation ou à usage professionnel.

Par ailleurs, en cas d'inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles relatives au paiement des redevances de crédit-bail devenues exigibles, le président du tribunal statuant en référé est compétent pour prononcer la restitution de l'immeuble au vu du constat de non paiement.

Le code organise, également, un régime de publicité en matière de crédit-bail immobilier pour rendre les droits du bailleur opposables aux créanciers du preneur. Là, une question se pose : cette publicité est faite à la requête de l'entreprise de crédit-bail au greffe qui tient le registre de commerce. Ça, c'est le principe. Mais il y a un problème dans la mesure où on a cette obligation et cette chance, en tout cas cette possibilité qui nous est offerte. On a actuellement du mal à mettre en application ces dispositions, et c'est une question pour laquelle nous attendons des précisions. Cette formalité s'est avérée inopérante dans la pratique, la loi n'ayant pas été suivie d'un décret d'application qui en précise les modalités.

### *Fiscalité*

Les sociétés de leasing sont taxées au niveau de l'IS au taux de 35%, et les loyers facturés au client sont taxés au niveau de la TVA au taux de 7%.

Pour le preneur, les loyers sont des charges à part entière et sont déductibles du résultat.

La TVA au taux réduit de 7% acquittée sur les loyers est récupérable, suivant le statut fiscal du client.

Les opérations de crédit-bail bénéficient de l'exonération de TVA à l'acquisition du bien, - je crois que là aussi, ça fait partie des avantages qui ont été prononcés ce matin, mais il y d'autres professions qui bénéficient des mêmes avantages , la TVA facturée en amont par le fournisseur est gérée par les sociétés de crédit-bail.

Depuis 1996, date de l'entrée en vigueur de la charte d'investissement, les équipements acquis par les sociétés de crédit-bail pour le compte de leurs clients sont exonérés de la taxe urbaine pendant cinq années.

L'amortissement correspond en général à la durée du contrat de crédit-bail. C'est la pratique généralement admise. On essaie d'adosser la durée de l'amortissement à la durée du crédit-bail.

Le crédit-bail immobilier est doté d'avantages spécifiques, notamment en matière de droits d'enregistrement.

### *Règles prudentielles*

A l'instar des établissements de crédit, les sociétés de crédit-bail sont tenues :

✓ de respecter en permanence :

- un coefficient de solvabilité (fonds propres nets/engagements), qui doit être supérieur ou égal à 8%. On apprend qu'il y a des évolutions en vue à ce niveau là,
- un coefficient de division des risques (total des risques encourus sur un même bénéficiaire/fonds propres nets) qui doit être inférieur ou égal à 20%,
- un ratio de liquidité (éléments d'actif disponibles et réalisables à court terme et engagements par signature reçus/exigibilités à vue ou à court terme et engagements par signature donnés) égal au minimum à 100 % ;

✓ de procéder au déclassement de leurs créances en souffrance et de les couvrir par un niveau de provisions approprié. Pour le moment, une circulaire clairement définie n'est pas encore tout à fait en application en ce qui concerne les sociétés de crédit-bail. Nous sommes pour l'instant en discussion avec la Banque Centrale pour apporter les adaptations que nous souhaitons par rapport à la circulaire aujourd'hui en application pour les banques. Nous sommes en concertation avec Bank Al-Maghrib pour déterminer des règles spécifiques au crédit-bail.

Je soulignerai, au passage, que certains de nos établissements - la quasi-totalité - anticipent les dispositions, de manière à pouvoir se tenir prêts au moment où la circulaire sera mise en place.

Déjà, au niveau du classement des créances et du classement du portefeuille, un travail important a été fait par nos membres.

En interne, au niveau de la profession, nous avons eu l'occasion d'évoquer les chantiers en cours, parmi lesquels la mise en œuvre d'un Système d'aide à l'appréciation du risque, et également notre participation, à la Centrale des risques au niveau de Bank Al-Maghrib et que nous saluons aujourd'hui comme étant un événement important qui vient combler un vide qui existait à ce niveau là.

### **Obligations comptables et de publication des informations**

Les sociétés de crédit-bail, au même titre que les établissements de crédit, tiennent leur comptabilité conformément au nouveau Plan Comptable des Établissements de Crédit (PCEC) entré en vigueur en janvier 2000. Cette disposition a valu aux sociétés de crédit-bail qui tenaient leur comptabilité de manière commerciale de se mettre à niveau avec des moyens logistiques et logiciels qu'il a fallu mettre en place. Je pense que tous les membres ont répondu à temps à cette mise à niveau de leur système comptable et de se mettre en adéquation avec le Plan Comptable des Établissements de Crédit.

Les sociétés de crédit-bail doivent, en outre, établir à la clôture de chaque exercice comptable, sous forme individuelle ou consolidée, les états de synthèse relatifs à cet exercice et l'état des informations complémentaires. Ces mêmes documents sont exigés, semestriellement, pour les sociétés recevant des fonds du public.

Les comptes, annuels ou semestriels, doivent être certifiés conformes aux écritures par deux commissaires aux comptes et transmis à Bank Al-Maghrib selon la périodicité qu'elle a définie.

Les sociétés de crédit-bail doivent publier dans un journal d'annonces légales et au Bulletin Officiel ces états de synthèse. Celles qui ne sont pas habilitées à recevoir des fonds du public, sont tenues de procéder à ladite publication annuellement, quand il s'agit d'états individuels, et semestriellement, quand il s'agit d'états consolidés. Celles qui sont habilitées à recevoir des fonds du public, doivent publier leurs états, sous forme individuelle et consolidée, semestriellement.

Parallèlement à ces obligations comptables et de publication, les sociétés de crédit-bail, à l'instar de tous les établissements de crédit, sont tenues de transmettre régulièrement aux Autorités Monétaires des situations périodiques faisant ressortir leurs ressources et emplois, la situation mensuelle des opérations de crédit accordées par catégorie de bénéficiaires et, le cas échéant, par branche d'activité, ainsi que des états relatifs au conseil d'administration et aux dirigeants, à l'effectif employé, au réseau commercial ...

#### Réglementation des taux

Les sociétés de crédit-bail sont soumises au même titre que les autres établissements de crédit au respect du Taux moyen des intérêts conventionnels des établissements de crédit (TMIC), lequel taux est calculé sur la base d'un taux d'intérêt moyen pondéré appliqué sur le marché par tous les établissements de crédit le semestre précédent. Donc, c'est un taux unique, et l'on entrevoit un peu les inconvénients de ce mode de calcul. En raison de sa définition même où les crédits bancaires sont prépondérants, ce taux est tiré irrésistiblement vers le bas. C'est ainsi qu'il est tombé, depuis son institution en avril 1997, de 20,42% à 15,14% actuellement.

#### Refinancement

Les sociétés de crédit-bail doivent se doter d'un capital minimum de 20 millions de dirhams, comme je le disais tout à l'heure. Dans les faits, le capital minimum de nos membres est largement dépassé, excédant les 80 millions de dirhams. A l'instar des autres sociétés de financement, les sociétés de crédit-bail ne peuvent collecter auprès du public des fonds à vue. Elles peuvent être autorisées, cependant, par agrément du Ministre des Finances, à émettre des titres de créances négociables, en l'occurrence des bons de sociétés de financement (BSF) d'une maturité égale ou supérieure à 2 ans.

Les sociétés de crédit-bail se refinancent pour l'essentiel auprès des banques. Cela explique justement le recours assez important que nous avons aujourd'hui aux banques par rapport à d'autres modes de refinancement qu'on pourrait avoir.

Sur les 10 sociétés de crédit-bail, 7 ont recours au marché financier par l'émission de BSF, dont l'encours total, à fin décembre 2001, avoisinait 1,6 milliard de dirhams.

#### Activité

En 2001, les financements en crédit-bail ont totalisé près de 5 milliards de dirhams, 4,4 milliards de dirhams en crédit-bail mobilier et 600 millions de dirhams en crédit-bail immobilier.

Là, je voudrais signaler effectivement une petite tendance au tassement des financements en crédit-bail immobilier qui a été relevée ce matin par des intervenants. Nous pensons effectivement qu'après une période de lancement et de démarrage de ce produit, les différentes sociétés se rendent compte qu'au niveau du crédit-bail immobilier, il y a des spécificités, il y a un certain nombre d'aspects techniques, administratifs et réglementaires

qui mériteraient un peu plus de soin et d'attention. On pourrait donc expliquer ce petit tassement par la petite pause opérée par certains membres de façon à se préparer beaucoup mieux à ce mode de financement.

Sur les cinq dernières années (1997-2001), les financements ont progressé selon un taux annuel moyen de 14,5%. C'est un chiffre qu'on peut commenter positivement ou négativement, suivant l'appréciation qu'on fait effectivement de ce qu'on attend de la pénétration de ce mode de financement, du crédit-bail, dans la distribution de crédit. Les financements en crédit-bail mobilier représentent quelque 15% de la rubrique matériel et outillage de la formation brute de capital fixe (FBCF).

A fin décembre 2001, l'encours net comptable des biens financés en crédit-bail s'établit à 9,5 milliards de dirhams, progressant en moyenne sur les cinq dernières années de 19%.

Les financements en crédit-bail mobilier se répartissent en général à raison de 60% pour le matériel roulant (utilitaires et conduite intérieure) et 20% pour les machines et équipements industriels, le reste étant partagé entre les équipements bureautiques et divers autres équipements.

S'agissant de la répartition sectorielle de ces financements, les transports et communication arrivent en tête avec 20%, suivis des activités de commerce et des services (15%) et des activités de construction (14%). Les IMME, les industries textiles et de l'habillement et les industries extractives quant à elles, se partagent des parts comprises entre 5 et 10%.

Je voudrais terminer tout simplement en disant que 14,5% de taux de progression par an, c'est bien. Nous avons espoir de voir régler un certain nombre de questions d'ordre réglementaire, fiscal et autres, et je pense que le crédit-bail mérite mieux que ces 14,5%, malgré leur importance.

Je vous remercie.