



Investir dans l'immobilier en Inde

NEWSLETTER N°5 – SEPTEMBRE 2010

Pôle Inde

SOMMAIRE

Investir dans l'immobilier en Inde

Edito: Préparer le terrain

Introduction :
L'évolution du
paysage urbain en
Inde

Cadre Réglementaire

Les autres domaines
de la promotion
immobilière

Modèles IDE dans le
secteur de la
promotion immobilière

Points capitaux

En Bref

Actualité
économique

Actualité juridique

EDITO

Préparer le terrain

Dans nos précédentes newsletters, nous avons cherché à éclairer les investisseurs étrangers sur les meilleures façons de procéder pour pénétrer le marché indien et sur les éléments clés à prendre en compte lors de leurs activités en Inde. Nous nous sommes penchés plus particulièrement sur le secteur des infrastructures, vu la mine d'opportunités qu'il représente pour les acteurs étrangers.

Dans ce nouveau numéro de notre newsletter, nous poursuivons notre tour d'horizon des secteurs porteurs pour les investisseurs étrangers en nous penchant sur le marché de l'immobilier en Inde. La promotion immobilière est une composante à part entière de la forte croissance de l'économie indienne. Avec l'afflux constant de main d'œuvre vers les zones urbaines indiennes, il devient impératif de doter les agglomérations des infrastructures nécessaires pour répondre à leurs besoins. Les grands ensembles résidentiels et les centres commerciaux qui se sont multipliés dans toutes les grandes métropoles indiennes en sont l'illustration. Par exemple, la ville de Gurgaon, déjà reconnue en tant que plateforme d'externalisation, est réputée pour ses impressionnants centres commerciaux qui rivalisent avec ceux que l'on trouve en Occident, et dont la plupart affichent une fréquentation relativement élevée et s'adressent à tous les niveaux de revenus.

Comme pour beaucoup d'autres secteurs ouverts aux investissements étrangers, la promotion immobilière en Inde est soumise à des règles et des contraintes. Dans cette newsletter, nous vous proposons une synthèse des principaux points à prendre en compte lors de vos investissements dans l'immobilier en Inde, ainsi qu'un aperçu des problématiques et des questions juridiques auxquelles vous serez susceptible d'être confronté en tant qu'investisseur. Nous espérons que vous y trouverez des informations intéressantes et utiles.

Bradley Joslove
Responsable du Pôle Inde



Introduction

L'évolution du paysage urbain en Inde

Tous ceux qui se rendent en Inde régulièrement auront remarqué l'explosion des chantiers de construction dans les villes. Les tours de logements dotées d'équipements tels que piscines, salles de sport et courts de tennis ; la multitude de centres commerciaux proposant les marques les plus variées ; et les parcs d'activités qui attirent un nombre croissant de sociétés indiennes, ne sont que la partie émergée de l'iceberg de la promotion immobilière en Inde.



Au fil de mes fréquents déplacements à Mumbai, j'ai moi-même vu se développer un « centre ville » dans le quartier de Lower Parel. Ce quartier est aujourd'hui jalonné de centres commerciaux et d'immeubles de bureaux dernier cri, et de nombreuses entreprises en expansion cherchent à s'y installer. Rien que dans les 6 derniers mois, j'ai reçu de nombreux e-mails de changement d'adresse de la part de mes contacts à Mumbai. Au cours des 5 dernières années, le paysage urbain indien s'est radicalement transformé.

Un certain nombre de facteurs indiquent que cette forte croissance du secteur immobilier devrait se poursuivre au cours des prochaines années et offrir une mine d'opportunités aux investisseurs étrangers.

- Le secteur immobilier joue un rôle majeur dans l'économie indienne, puisqu'il s'agit du deuxième secteur créateur d'emplois, derrière celui de l'agriculture, et selon les prévisions, il devrait encore croître de 30% au cours des dix prochaines années.
- Près de 5% du PIB national provient du secteur du logement. Ce chiffre devrait passer à 6% d'ici 5 ans.

- Selon les estimations, les chantiers de construction en Inde génèrent un taux de rentabilité moyen de 18%, soit le double des chantiers aux Etats-Unis.
- Selon le Département de la Politique et de la Promotion Industrielle (« DPPI »), Ministère du Commerce et de l'Industrie, Gouvernement indien, les Investissements Directs Etrangers (« IDE ») dans le secteur du logement et de la promotion immobilière au cours des 10 dernières années ont atteint 6,9 milliards USD, dont 1,4 milliards pour le seul exercice 2009-10. D'après les dernières prévisions, jusqu'à 12,11 milliards USD pourraient être investis dans la promotion immobilière au cours des 5 prochaines années.
- A l'heure actuelle, il manque 22,4 millions de logements en Inde. Au cours des 10 à 15 années à venir, il faudra construire 80 à 90 millions de logements pour les populations à revenus moyens et modestes.

Ainsi, les opportunités que ce secteur offre aux investisseurs potentiels français méritent une étude sérieuse. Cependant, cette étude du marché immobilier indien doit également porter sur les dispositions législatives et réglementaires qui régissent ce secteur. Les deux prochaines sections de cette newsletter vous présentent quelques unes des principales dispositions réglementaires applicables.



Cadre Réglementaire

Avant d'entrer dans les détails de la promotion immobilière, il faut bien comprendre que la réglementation sur les IDE distingue les activités d'« **agent immobilier** » et de « **promoteur immobilier** ». L'activité d'agent immobilier consiste en la réalisation de transactions immobilières, telles que l'achat et la vente de biens immobiliers. Cette distinction est importante car ce dernier secteur d'activité n'est pas ouvert aux IDE. La « promotion immobilière » désigne le développement d'agglomérations, la réalisation d'infrastructures et la construction d'ensembles immobiliers (logements, locaux commerciaux, établissements d'enseignement, équipements de loisirs, infrastructures municipales et régionales).

Les IDE dans le secteur de la promotion immobilière sont soumis aux prescriptions de la Circulaire IDE n°1 de 2010, publiée par le DPPI (la « **Circulaire n°1** »). La Circulaire n°1 autorise les investisseurs étrangers à investir à hauteur de 100% dans les sociétés spécialisées dans le développement d'agglomérations, la réalisation d'infrastructures et la construction d'ensembles immobiliers, et ce, via la procédure automatique, c'est-à-dire sans avoir à obtenir l'autorisation préalable du Comité de Promotion des Investissements Etrangers (*Foreign*



Investment Promotion Board ci-après « **FIPB** ») du Gouvernement indien.

Les investissements étrangers soumis aux prescriptions de la Circulaire n°1 doivent respecter les conditions résumées ci-dessous.

- **Aménagements requis et restrictions à la revente** : L'investisseur étranger doit réaliser au moins 50% des aménagements prévus dans un délai de 5 ans à compter de l'obtention de l'ensemble des autorisations légales. Il lui est interdit de vendre des « terrains non viabilisés », c'est-à-dire des biens immobiliers où les travaux de voirie, de raccordement au réseau d'eau, d'éclairage public, d'assainissement et autres réseaux n'ont pas encore été réalisés conformément à la réglementation municipale ou locale.



- **Superficie minimale bâtie** : l'investisseur étranger doit s'engager à aménager une surface d'au moins :
 - 100.000 m² pour les investissements dans des résidences hôtelières ;
 - 50.000 m² pour les investissements dans des ensembles immobiliers ou des projets mixtes.
- **Construction sur site vierge ("Greenfield projects")** : Seuls sont autorisés les IDE dans des projets de construction sur site vierge, c'est-à-dire ceux où une partie substantielle du site est vierge d'aménagements, l'IDE devant servir à les réaliser. En conséquence, si le site est déjà viabilisé, le promoteur ne peut recevoir d'IDE car le projet ne serait alors plus conforme aux prescriptions de la Circulaire n°1. Toutefois, le FIPB a précisé que les promoteurs de plusieurs chantiers à différents stades d'avancement, c'est-à-dire dont certains ne sont plus entièrement vierges d'aménagements et ne sont donc plus conformes à la Circulaire n°1, peuvent continuer de recevoir des IDE à condition

que ceux-ci soient consacrés exclusivement à l'aménagement de sites vierges.

- **Prise de participation minimale** : Au sens de la loi indienne de 2000 sur la gestion des devises (*Foreign Exchange Management Act 2000*, ci-après « **FEMA** ») le mot « Capital » désigne les actions de participation, actions de préférence, actions de préférence convertibles et obligations convertibles en actions.
 - Les investisseurs étrangers qui investissent sans s'associer avec un partenaire indien (c'est-à-dire en créant une filiale à 100%) doivent investir au moins 10.000.000 USD dans le capital de la société.
 - Les investisseurs étrangers qui s'associent avec un partenaire indien (c'est-à-dire en créant une joint venture) doivent investir au moins 5.000.000 USD.

Ces seuils de participation doivent être atteints dans les 6 mois suivant l'entrée en activité de la société.

- **Période de verrouillage de l'investissement (Lock-in)** : Les investisseurs étrangers sont soumis à une période de « lock-in » de 3 ans à compter de la date à laquelle le seuil de participation minimum est atteint, pendant laquelle il leur est interdit de rapatrier leur investissement initial, c'est-à-dire le montant total investi au titre des IDE, sans l'autorisation du FIPB.
- **Autorisation et contrôle par les autorités locales et les états** : Il incombe aux investisseurs étrangers d'obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires auprès des autorités étatiques, municipales et locales chargées de contrôler la réalisation du projet et sa conformité aux dispositions réglementaires relevant de leur compétence respective.

En résumé, s'ils souhaitent entrer sur le marché de la promotion immobilière en Inde, les investisseurs étrangers doivent respecter les dispositions réglementaires susvisées pour pouvoir bénéficier de la procédure automatique. A défaut, il leur faudrait solliciter l'autorisation du FIPB pour pouvoir investir.



Les autres domaines de la promotion immobilière

Comme évoqué précédemment, les immeubles de logements et les centres commerciaux ne sont que quelques unes des principales formes de promotion immobilière en Inde. Comme vous le verrez dans cette section, il existe beaucoup d'autres manières pour les investisseurs étrangers d'investir dans ce



secteur, et les règles qui les régissent vous sont présentées ci-après.



Hôtels et Hôpitaux

Comme chacun sait, l'Inde est réputée pour la richesse de son patrimoine culturel. C'est pourquoi le tourisme joue un rôle important dans l'économie indienne, et les possibilités de développement des infrastructures hôtelières et touristiques sont vastes. De même, face à l'essor important de la population indienne, un renforcement des structures de soins médicaux s'impose.

La Circulaire n°1 ouvre le secteur de l'hôtellerie et du tourisme aux IDE à hauteur de 100% via la procédure automatique. La définition d'« hôtel » inclut « les restaurants, stations balnéaires et autres complexes touristiques proposant des hébergements et/ou des services de restauration et d'alimentation destinés aux touristes ». Les IDE à hauteur de 100% via la procédure automatique sont également autorisés dans le secteur de la construction et de la gestion des hôpitaux.

Il convient de souligner que la réglementation applicable aux projets d'ensembles immobiliers, telle que décrite dans les précédentes sections de cette newsletter, ne s'appliquent pas aux IDE dans le secteur de la construction et de la gestion d'hôtels ou d'hôpitaux, ce qui assouplit les conditions à respecter pour investir dans ce secteur.

Parcs industriels

Avec le boom de l'informatique en Inde et les nombreux parcs industriels sortis de terre un peu partout pour répondre aux besoins de cette industrie en plein essor, cette forme de promotion immobilière a elle aussi suscité l'intérêt des investisseurs étrangers. Toutefois, comme pour d'autres formes de promotion immobilière, les IDE dans le secteur de la construction

de parcs industriels sont soumis à certaines contraintes réglementaires.

La Circulaire n°1 permet les IDE à hauteur de 100% via la procédure automatique s'agissant de la création et de l'établissement de parcs industriels, sous réserve des conditions suivantes :

- Le parc doit comprendre au moins 10 parcelles dont aucune ne peut occuper plus de 50% de la surface totale disponible ;
- La surface minimale réservée à l'activité industrielle ne peut être inférieure à 66% de la surface totale disponible.

Le terme « parc industriel » désigne « tout projet dans lequel des infrastructures de qualité, sous forme de terrains viabilisés et/ou de terrains bâtis, dotés d'installations communes, sont aménagées et mises à la disposition de l'ensemble des parcelles allouées en vue d'y exercer une activité industrielle ». « Activité industrielle » désigne « la production ou la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau, les postes et télécommunications, l'édition de logiciels, les prestations de conseil et de services informatiques, le traitement de données, les activités liées aux bases de données, la diffusion de contenu électronique et autres activités informatiques, la recherche et le développement expérimental dans le domaine des sciences naturelles et du génie civil, les activités de gestion et de conseil d'entreprises, d'architecture, d'ingénierie et autres activités techniques. »



A l'instar des hôtels et des hôpitaux, l'aménagement de parcs industriels n'est pas soumis aux conditions applicables aux projets d'ensembles immobiliers.

Zones Economiques Spéciales

Pour favoriser le développement économique du pays, le Gouvernement indien a élaboré une politique de mise en place de Zones Economiques Spéciales (« ZES ») en Inde. Les ZES sont des enclaves spécifiquement délimitées, bénéficiant d'exonérations fiscales sur les échanges commerciaux, les services



et les droits de douane. Ces zones sont indépendantes et intégrées, et sont dotées de leurs propres infrastructures et services techniques.

Les investissements dans les ZES sont régis par les dispositions de la Loi relative aux Zones Economiques Spéciales de 2005 (la « **Loi ZES** »), et ne sont pas soumis aux conditions applicables aux projets d'ensembles immobiliers. Un promoteur chargé de l'aménagement d'une ZES peut recevoir des IDE à hauteur de 100% sous réserve de l'autorisation préalable du comité d'approbation (*Board of Approvals*) créé par la Loi ZES.



Modèles IDE dans le secteur de la promotion immobilière

Après ce bref aperçu des grands aspects réglementaires à prendre en compte lorsqu'on investit dans le secteur de la promotion immobilière en Inde, il nous a semblé utile de vous présenter certains des modèles possibles pour réaliser des IDE dans ce secteur.

- *Capital-investissement* : dans ce modèle, l'investisseur étranger réalise un investissement purement financier dans une société indienne spécialisée dans la promotion immobilière, avec un contrôle limité sur sa gestion, et sort généralement du capital après avoir atteint un certain taux de rentabilité, sous réserve, bien sûr, des éventuelles restrictions (*lock-in*).
- *Joint-venture* : bien souvent, les investisseurs étrangers choisissent de créer une joint-venture avec un partenaire indien, dans laquelle l'investisseur étranger, qui peut être un acteur majeur du secteur de l'immobilier, apporte du capital à la joint-venture ainsi que des capacités de développement en termes de savoir-faire, tandis que le partenaire indien lui apporte des terrains et des ressources locales.
- *Filiale à 100%* : comme son nom l'indique, il s'agit pour l'investisseur étranger de créer en Inde une filiale à 100% ayant pour objet la promotion immobilière.

Accord de développement conjoint : dans ce schéma, les investisseurs étrangers peuvent créer une structure ad hoc (*special purpose vehicle* ou « **SPV** ») chargée de réaliser le projet immobilier aux côtés d'un partenaire indien qui fournit le terrain. En contrepartie, l'investisseur étranger reçoit une partie des recettes générées par le projet, etc.

Points capitaux

Origine de propriété du terrain : Quiconque a déjà réalisé des transactions immobilières en Inde sait à quel point il est important de vérifier l'origine de propriété d'un bien pour identifier tout vice susceptible d'affecter la propriété du terrain. Cette démarche doit être faite avant le lancement du projet immobilier, car s'il existe un vice affectant la propriété du terrain, il doit y être remédié avant le lancement du projet pour éviter tout risque de remise en cause ultérieure du projet par les tiers.



Un autre aspect important de cette démarche est qu'elle permet de s'assurer que les règles locales d'urbanisme autorisent bien l'implantation du projet sur le terrain concerné. En matière d'IDE dans des projets immobiliers, l'absence d'inscription grevant le terrain fait généralement partie des conditions suspensives de l'opération.

En bref, pour vérifier l'origine de propriété d'un bien, il convient de :

- Consulter les originaux des titres de propriété fournis par le vendeur ;
- Visiter le site pour s'assurer que l'arpentage du terrain est correct ;
- Publier un avis dans les journaux locaux invitant les tiers à faire connaître leurs éventuelles réclamations ;
- Demander au vendeur des informations relatives à l'origine de propriété du terrain, lesquelles portent généralement sur les éléments dont le vendeur est censé avoir connaissance ;
- Vérifier les versements déjà effectués au titre de la taxe foncière et des autres taxes municipales, ainsi que les justificatifs correspondants ;
- Si la transaction porte sur un bâtiment, s'assurer auprès des services municipaux concernés que la construction a été réalisée conformément à la réglementation applicable ;



- Le cas échéant, obtenir auprès des autorités compétentes les permis nécessaires à l'utilisation du terrain.

Une fois ces démarches accomplies, un rapport/commentaire sur l'origine de propriété est établi par l'avocat de l'acquéreur. Toutefois, malgré ce qui précède, la procédure de vérification de l'origine de propriété en Inde n'exclut pas les risques suivants :

- Concernant les formalités d'enregistrement de la transaction réalisée, il y a un décalage entre la date de dépôt des pièces et la mise à jour effective des registres publics. Ce délai varie d'un état à l'autre. Certains états, comme Maharashtra, ont informatisé leurs services d'enregistrement, ce qui a réduit ce délai à quelques jours, tandis que d'autres continuent de procéder manuellement, occasionnant ainsi un retard de plusieurs semaines, voire plusieurs mois ;
- Les registres fonciers indiens ne garantissent pas l'origine de propriété ;
- Certains droits peuvent être prioritaires par rapport aux droits inscrits, alors même que la loi n'exige pas leur inscription, comme c'est le cas des droits de l'enfant mineur ou du fœtus sur les biens familiaux indivis, etc. ;
- Dans les villages, les terrains agricoles considérés comme du patrimoine ancestral peuvent être transmis de génération en génération, sans aucun titre de propriété ;
- L'Inde ne s'est pas dotée d'un code civil uniforme et les différentes communautés sont régies par des lois différentes en matière de succession, tutelle, trust, testament, mariage et divorce, lesquelles pourraient affecter la propriété des terrains ;
- Il arrive que les titres de propriété aient été égarés, abimés ou mutilés.

Terres agricoles : La Loi FEMA interdit les investissements étrangers dans les « activités agricoles ou plantations ». En conséquence, les terrains classés « agricoles » par les autorités locales ne peuvent pas faire l'objet d'opérations de promotion immobilière. Ainsi, dans le cas des terres agricoles en général, il convient d'obtenir auprès des autorités locales les autorisations nécessaires pour changer la destination des terrains au profit d'un usage non-agricole, et ce, avant le commencement du projet ou la réalisation d'IDE.

Plafond foncier : Dans de nombreux états, les lois sur la réforme agraire limitent la superficie que peut posséder chaque individu, celle-ci étant parfois inférieure à la superficie minimale requise, telle qu'évoquée ci-dessus. C'est pourquoi de nombreux promoteurs achètent des terrains par l'intermédiaire de diverses entités afin d'atteindre la superficie minimale fixée par la Circulaire n°1 tout en respectant les plafonds imposés par la législation locale.

Architecte : Un aspect important, non juridique, de toute opération immobilière est l'intervention d'un architecte, dont le rôle consiste généralement à

prendre en compte et déterminer les règles d'urbanisme auxquelles le terrain est soumis, notamment le coefficient d'occupation des sols qui va déterminer la surface constructible autorisée ; il doit également étudier les plans et documents d'urbanisme locaux, déterminer les sommes et les primes à verser pour obtenir les permis nécessaires, définir le calendrier prévisionnel des opérations et dessiner les plans du projet. L'architecte s'assure que le projet respecte l'ensemble des dispositions réglementaires applicables et c'est généralement la personne la mieux placée pour gérer les relations avec les autorités locales.



EN BREF



ACTUALITÉ ECONOMIQUE

- Le Ministre des Finances indien a présenté le 26 février dernier le Budget de l'Union Indienne pour l'exercice 2010-2011. L'Etat indien a prévu de consacrer environ 28,9 milliards d'euros au développement des infrastructures.
- EOLE-RES SA a passé auprès de la société indienne REpower, détenue majoritairement par Suzlon Energy, une commande de 26 éoliennes dont la livraison et la mise en service sont prévues pour Octobre 2010.
- Peugeot-Citroën négocie avec l'Etat du Tamil Nadu l'implantation d'une usine dans la banlieue de Chennai, après l'arrivée réussie de Renault-Nissan sur le secteur automobile.
- Le rachat par le Groupe Legrand de la division Switchgear d'Indo Asian Fusegear en Inde, pour un montant estimé à 100 millions d'euros, et celui de Zicom Electric Security Systems par



Schneider Electric pour 37,4 millions d'euros, témoignent de l'intérêt croissant que les sociétés françaises portent aux fabricants indiens de matériel électrique.



ACTUALITÉ JURIDIQUE

- Le Parlement indien a approuvé le projet de loi 2010 sur la responsabilité civile nucléaire (*Civil Liability for Nuclear Damage Bill*), qui plafonne cette responsabilité à 320 millions USD. Toutefois, le Gouvernement Fédéral des Etats-Unis n'est pas satisfait des dispositions de ce projet de loi et insiste pour que le Gouvernement indien revienne sur certaines de ses dispositions en matière de responsabilité.
- Le Conseil des Ministres a approuvé le projet de loi 2010 sur les établissements étrangers d'enseignement (*Foreign Educational Institution (Regulation of Entry and Operation) Bill*), qui régit l'implantation et le fonctionnement des organismes étrangers d'enseignement en Inde. Le projet de loi doit être déposé devant le Parlement.
- Le Ministère des Finances vient d'imposer à toutes les sociétés cotées d'ouvrir 25% de leur capital au public, à l'exception des Entreprises du Secteur Public dont seulement 10% du capital doit être ouvert au public.
- Le Gouvernement indien a publié des documents de réflexion concernant les IDE dans les secteurs de la grande distribution et de la défense ; ces documents étudient l'expérience d'autres marchés émergents dans ces secteurs et les pistes à envisager pour modifier la réglementation des IDE en conséquence. Ces documents sont mis à la disposition du public, qui est actuellement invité à les consulter et les commenter.

Cette newsletter ne constitue pas un avis ou une opinion juridique concernant des faits ou des circonstances précis. Le contenu de la newsletter a pour seul but d'apporter des informations générales.

