

Le Monde

ARGENT

Dimanche 30 juin - Lundi 1er juillet 2002

Paref se lance à l'assaut de 14 SCPI

La société foncière a commencé à racheter des parts de sociétés civiles de placement immobilier. Cette opération provoque le mécontentement de leurs gérants

La société foncière Paref, fondée par Hubert Lévy-d'entreprises cotées en Bourse, a bien l'intention de créer un précédent en devenant propriétaire d'une SCPI dans le monde des SCPI. Hubert Lévy-Lambert et sa majorité ou de la totalité des SCPI. Paref dispose d'une société Méhaignerie. Elle a déjà commencé à acheter les millions d'euros pour parts de gré à gré auprès des s'emparer de quatorze associés qui souhaitent d'entre elles, en offrant aux vendeurs, à un prix affiché sur son site Internet (paref.com) immédiate, sans attendre la et fera, dans un deuxième temps, une offre peuvent aussi échanger leurs groupées d'achat. Cette opération habituelle dans le cas des actions de Paref.

Une soixantaine de "SCPI Méhaignerie"

Entre 1985 et 1997 ont été créées une soixantaine de SCPI dite "SCPI Méhaignerie" (du nom du ministre du logement) permettant aux épargnants de profiter de réductions d'impôt. En contrepartie d'un investissement dans des logements neufs destinés à être loués pendant au moins six ans, les associés de ces SCPI pouvaient déduire de leur impôt, en deux ans, d'abord 3,75% puis 7,5%, 10% et jusqu'à 15% des sommes qu'ils avaient investies, ce pourcentage variant au gré de l'évolution du régime fiscal. Le Crédit agricole a ainsi créé neuf "SCPI Méhaignerie", baptisées Unidomo ; la Société générale en a lancé six, appelées Généhabitat ; la BNP ; quatre sous le nom de Natio Habitation ; le Crédit mutuel, deux, les Elisées résidences ... Les "SCPI Méhaignerie" ont été créées pour une durée limitée, de douze ou quinze ans, parfois vingt, et leur date d'expiration est déjà passée ou approche. A l'échéance, les porteurs de parts, réunis en assemblée générale, ont le choix de prononcer la liquidation de la société, ce qui entraîne la vente des immeubles avec la répartition du prix entre associés, ou de prolonger la vie de la SCPI. Aujourd'hui, une quinzaine de SCPI ont été dissoutes ou sont en cours de liquidation, tâchant de profiter de la vitalité du marché du logement.

Mais cette initiative a été mal perçue par les gérants des sociétés concernées qui se sentent mis en cause par cet opérateur qui prétend vendre mieux qu'eux les patrimoines des SCPI dont il prend les rênes.

La question de l'agrément

Certaines sociétés de gestion comme Sligéri, du Crédit Lyonnais, ou Uniger, filiale du

Crédit agricole, ont ainsi refusé de vendre des parts à Paref en se fondant sur une clause, insérée dans les statuts de leurs SCPI, qui impose l'agrément de nouveaux associés. La Commission des opérations de Bourse, interrogée par Paref, a validé la clause d'agrément mais en rappelant que le refus d'agrément par un gestionnaire l'oblige à proposer, dans le mois, un autre acheteur. Les gestionnaires se montrent attachés à cet outil de contrôle. Antin Vendôme, filiale de BNP Paribas, et gestionnaire de 13 SCPI dont deux sont visées par Paref, a ainsi introduit cette clause dans leurs statuts en juin 2002.

Le marché des ventes de parts est en cours de réforme, sur la base de textes réglementaires désormais complets et applicables à l'automne 2002. Le nouveau marché secondaire sera alors organisé de façon harmonisée par les sociétés de gestion qui regrouperont et rapprocheront les ordres de ventes et d'achats. Mais cela n'interdit pas à des associés de céder leurs parts de gré à gré, une procédure que

Paref utilise aujourd'hui. La Commission des opérations de Bourse, consultée par Paref, refuse le cadre juridique de l'offre publique d'achat, comme pour des actions, et suggère la procédure de droit commun. L'émetteur inscrit, comme n'importe quel acheteur, ses ordres d'achats sur le registre tenu par les gestionnaires des SCPI qu'il convoite et peut y ajouter une condition d'exécution, ce que va faire Paref en exigeant de détenir 51% des parts à l'issue de l'opération. Les sociétés de gestion et l'émetteur ont, en outre, une obligation de publicité auprès des associés et du public.

Isabelle Rey-Lefebvre